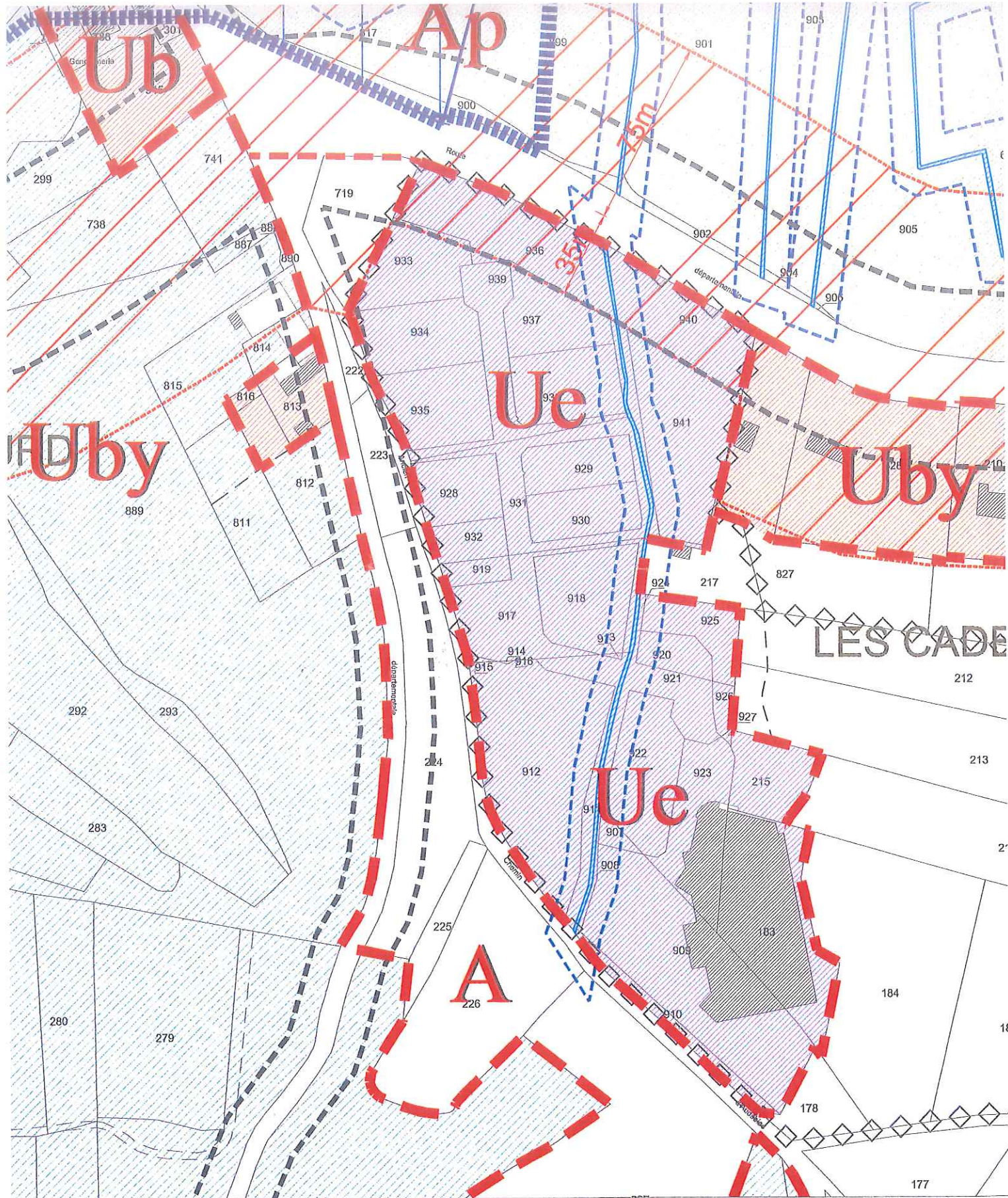




# LÉGENDE

## *PRESCRIPTIONS ÉDICTÉES PAR LE P.L.U.*

— + — Limite communale

■ ■ ■ Limite de zone

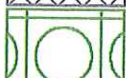
--- Limite de secteur



Changement de destination des bâtiments agricoles autorisé en application de l'article R123-12.2° du code de l'urbanisme



Emplacements réservés



Espaces boisés classés



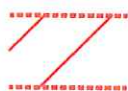
Application de l'article L123-1-5.7° du code de l'urbanisme  
Protection patrimoniale et paysagère

1. Parc urbain    2. Haie bocagère    3. Capitelle Chastagner    4. Four à pain

◇ ◇ ◇ Périmètre de ZAD des Cadenas

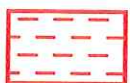


Zone de nuisances liées à l'activité agricole bergerie - Rayon de 50m inconstructible en application du règlement sanitaire départemental



Application de l'article L111-1.4° du code de l'urbanisme - Zone non aedificandi  
. Marges de recul de 75m par rapport à l'axe de la RD6  
. Marges de recul de 35m par rapport à l'axe de la RD6 (Cf. étude entrée de ville)

--- Application du schéma routier départemental SRD Recul obligatoire des constructions hors agglomération et depuis l'axe de la voie  
---  
. RD6 Catégorie 1. 35m    . RD979 Catégorie 2. 25m  
. RD37 Catégorie 3. 15m    . RD143-144-259-406-643-787 Catégorie 4. 15m



Zones inondables - Débordements des cours d'eau



Zones de francs-bords - Erosion des berges

. Reculs de 20m de part et d'autres des berges des ruisseaux ou valats de Font-Diguet, de Merderis, de l'Aiguillon, d'Aigues Vives, des Derros, d'Avéque et de Vals  
. Reculs de 10m de part et d'autres des berges des autres cours d'eau

Protection de la ressource en eaux

. Captage de la Font de Prat - Arrêté DUP du 30/06/1978  
. Captage des Yverières (Goudargues) - Arrêté DUP du 18/10/1996  
. Forage de la Lègue - Rapport hydrogéologue 17/01/2011 - DUP en cours



— Périamètre de protection immédiate (et satellite)  
— Périamètre de protection rapprochée  
— Périamètre de protection éloignée

## Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone Ue

### Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation :

*« Il s'agit d'une zone destinée principalement à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de services.*

*La zone Ue correspond à la Z.A.E. des Cadenas. Dans cette zone, les autorisations d'urbanisme doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement figurant au plan local d'urbanisme.*

*Elle comprend un secteur Ue identifiant des activités économiques existantes à raccorder à un assainissement autonome.*

*Le secteur Ueyl3 est créé pour introduire les prescriptions de l'hydrogéologue de 2011 concernant le périmètre de protection éloigné du captage de la Lègue. Le rapport hydrogéologue complet est annexé au présent règlement du PLU.*

*La zone Ue est également concernée par les zones de protection des captages de la Font du Prat (DUP 17.04.1978) à Lussan et des Yverières à Gourdargues (DUP 18.10.1996). Ces captages font l'objet d'arrêtés de déclaration d'utilité publique et à ce titre sont portés aux servitudes d'utilité publique (Cf pièce 4.2 du dossier de P.L.U.).*

*Le territoire communal est concerné par le risque feu de forêt, de ce fait la législation en vigueur s'applique :*

- l'arrêté préfectoral n°2010-117-5 du 27 avril 2010 relatif à l'emploi du feu prévoit les conditions d'emploi du feu (période et déclaration d'incinération des végétaux) ;*
- L'arrêté préfectoral n°2010-117-6 du 27 avril 2010 relatif au débroussaillage réglementaire prévoit l'obligation de débroussaillage des habitations existantes au contact des zones boisées.*

*Toute la commune est concernée par les risques naturels suivant :*

- Risque lié à la présence de Radon,*
- Risque sismique,*
- Risque mouvement de terrain, aléa retrait-gonflement d'argile.*

*Des règles spéciales sont introduites en annexe du présent règlement, elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations. »*

## Section I – Nature de l'Occupation et Utilisation du Sol

### ARTICLE 1 – zone Ue - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules quel que soit leur nombre, de matériel ou de matériaux,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation autres que celles autorisées à l'article 2,
- Dans les zones de francs-bords matérialisés sur le plan graphique, toutes nouvelles constructions, busages et clôtures en dur sont interdits,

Sont interdits uniquement en secteur Ueyl3 :

- Les constructions nouvelles à usage artisanal,
- Les cimetières,
- Tout dépôt de matériaux et de matériels, tout dépôt de déchet (en dehors des déchets inertes), les aires de stationnement.

### ARTICLE 2 – zone Ue - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être admises sous conditions :

\* les affouillements et exhaussements des sols liés à des aménagements routiers dès lors que ceux-ci auraient satisfaits aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux. En outre dans le secteur Ueyl3, les travaux en déblais des nouvelles voies routières devront permettre d'éviter toute pollution.

\* Le logement est autorisé à condition qu'il soit rendu nécessaire pour assurer une fonction de gardiennage de l'activité et dans l'emprise du bâtiment.

Dans le secteur Ueyl3 :

\*La réhabilitation et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, mais non liées à une activité, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

\* Le logement est autorisé à condition qu'il soit rendu nécessaire pour assurer une fonction de gardiennage de l'activité et dans l'emprise du bâtiment.

## Section II – Condition de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

### ARTICLE 3 – zone Ue - Accès et voirie

#### 1 – Accès

- \* Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte :
- \* Défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres.
- \* La création d'un accès ou la transformation de son usage reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public, sur lequel il se raccorde avec possibilité d'un refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.
- \* Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- \* Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui représentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- \* Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

#### 2 – Voirie

- \* Les voies et passages, tant publics que privés, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc....
- \* Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.
- \* Les voies en impasse à créer doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

### ARTICLE 4 – zone Ue - Desserte par les réseaux

#### 1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable.

En secteur Uey13, tout nouveau forage est interdit.

#### 2 – Assainissement – eaux usées

En zone Ue :

- \* Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

\* L'évacuation des eaux usées et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau et égouts pluviaux est interdite.

\* sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques ou corrosives, et les effluents en provenance de fosses.

En secteur Uey13, toute construction et installation nécessitant un assainissement, doit être raccordé à un dispositif d'assainissement autonome selon la filière prescrite au plan de zonage d'assainissement et dans le schéma directeur d'assainissement et conforme aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

En outre en secteur Uey13 :

### 3 – eaux pluviales

\* Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

\* En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe vers un déversoir approprié. Les bassins de rétentions devront être dimensionnés selon les règles suivantes :

- volume minimum : 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisés.
- débits de fuites minimum : 7 litres/seconde/hectare.

Ces dispositions ne pourront empêcher le pétitionnaire de mettre en place un système de récupération des eaux de pluie avant rejet.

### 4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

\* Les branchements de tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

## ARTICLE 5 – zone Ue - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

## ARTICLE 6 – zone Ue - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Pour les voies départementales, les marges de recul fixées hors agglomération, sur le plan de zonage doivent être respectées si sans impact sur la sécurité routière après avis du gestionnaire de voirie.

Pour toutes les autres voies ouvertes à la circulation, le recul minima est de 6 mètres par rapport à l'axe des voies pour toutes les constructions.

### ARTICLE 7 – zone Ue - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront s'implanter avec un recul minimal de 5m par rapport aux limites séparatives.

### ARTICLE 8 – zone Ue - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

### ARTICLE 9 – zone Ue - Emprise au sol

En zone Ue, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40% de la parcelle afin de conserver un maximum d'espace vert et d'espace planté.

En secteur Ueyl3, Non réglementé.

### ARTICLE 10 – zone Ue - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 12 m, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au faîtage.

### ARTICLE 11 – zone Ue - Aspect extérieur des constructions

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les toitures seront à deux pentes. Des dérogations à cette règle sont acceptées :

- Dans le cas d'implantation d'un équipement producteur d'énergie solaire ou photovoltaïque,
- Dans le cas de la réalisation d'une toiture-terrasse, végétalisée ou non à condition qu'elles contribuent à une composition architecturale s'intégrant au bâtiment.

Clôture : le long des voies ou emprises publiques, les clôtures seront constituées soit d'un mur de 1 mètre de hauteur maximum surmonté ou non d'un grillage ou d'un grillage ou haie. Dans tous les cas, les clôtures ne pourront excéder 2 mètres de hauteur totale.

Les murs seront soit en pierre locale soit enduits d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des terres de la commune.

**Dans la zone inondable :**

- Les clôtures seront constituées de grillages à maille large pouvant être assis sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,40m.

### ARTICLE 12 – zone Ue – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- Une place de stationnement par logement de gardiennage,
- Pour les constructions à usage d'activité, une emprise maximale affectée au stationnement de 20% de la superficie de la parcelle.

### ARTICLE 13 – zone Ue - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

\* Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

\* Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

## Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

### ARTICLE 14 – zone Ue - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet.