



MAIRIE DE
**St Laurent
des Arbres**

PLAN LOCAL D'URBANISME

Modification simplifiée n°1

3 - Règlement

Procédure	Approbation
Révision générale du POS valant élaboration du PLU	08.03.2007
1 ^{ère} modification du PLU	26.04.2010
DUP / Mise en compatibilité du PLU	08.09.2011
2 ^{ème} modification	05.11.2012
1 ^{ère} modification simplifiée du PLU	17.12.2025

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine

30900 NÎMES

Tél. 04 66 29 97 03

Fax 04 66 38 09 78

nimes@urbanis.fr

Mairie de Saint-Laurent des Arbres

Hôtel de Ville

34 126 SAINT LAURENT DES ARBRES

Tel : 04 66 50 01 09

Fax : 04 66 50 47 73

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025



ID : 030-213002785-20251217-DEL09520251-DE

Sommaire

Titre I - Dispositions applicables aux zones urbaines	5
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA	7
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UC	17
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UD	25
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone UN	37
Chapitre 5 - Dispositions applicables à la zone UE	49
 Titre II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	 57
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone IIAU	59
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone IVAU	67
Chapitre 3- Dispositions applicables à la zone VAU	75
 Titre III - Dispositions applicables aux zones agricoles	 83
Chapitre 1- Dispositions applicables à la zone A	85
 Titre IV - Dispositions applicables aux zones naturelles	 95
Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone N	97

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025



ID : 030-213002785-20251217-DEL09520251-DE

TITRE I

Dispositions applicables aux zones urbaines

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025



ID : 030-213002785-20251217-DEL09520251-DE

CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine constituant le centre ancien de l'agglomération de Saint Laurent des Arbres et sa proche périphérie occupée par des équipements. Elle comprend essentiellement de l'habitat, des services et des activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre quasi continu et concentrique autour du château.

Elle comprend 2 secteurs et 1 trame « zone inondable d'aléa modéré » :

- secteur UAa, Centre ancien intra-muros,
- secteur UAb, Périphérie du centre ancien,
- une zone inondable soumise à un aléa modéré.

Elle comprend également des secteurs à protéger ou à mettre en valeur au titre de l'article R.123-11 du code de l'urbanisme (alinéa h) qui sont inconstructibles.

Une partie de la zone UA est soumise à la Zone de Protection Architecturale, Urbaine et Paysagère créée le 25 janvier 2008 et devenue Site Patrimonial Remarquable.

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Sont soumis à autorisation ou au régime de la déclaration au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations spécifiques qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (R441.1 à R441.12 du CU).
- Les installations et travaux divers (R442.1 à R442.13 du CU).
- Les coupes et abattages d'arbres, les défrichements (R130.1 à R130.6 du CU).
- Les permis de démolir (R430.1 à R430.27 du CU) dans les zones soumises aux périmètres de protection des monuments historiques.

Par ailleurs, le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de l'article R. 523-1 du Code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. Entrent dans le champ de cet article l'ensemble des projets énumérés aux articles R.523-4 et R. 123-5 du Code du Patrimoine.

Dans le périmètre de la zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) délimitée sur la commune de Saint-Laurent-des-Arbres par arrêté préfectoral n°76-2021-0236 du 15 mai 2021 doivent en outre être transmis au Préfet :

- les permis de construire prévus par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,
- les permis d'aménager prévus par l'article L. 421-2 du même Code,
- les permis de démolir par l'article L. 421-3 du même Code,
- les déclarations préalables par l'article L. 421-4 du même Code,
- les décisions de réalisation de ZAC prévus par les articles R. 311-7 et suivant du même Code,
- tous les travaux définis à l'article R. 523-5 du Code du patrimoine (affouillements, nivellements, préparations du sol, arrachage de souches, création de retenues d'eau ou de canaux....) sans seuil de superficie.

Dispositions applicables aux constructions ou installations d'intérêt général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- Soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
- Soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,
- Soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées...), telles que station-service..,

il peut être fait application des dispositions spécifiques, et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente.

Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Zone sismique

La commune de Saint-Laurent-des-Arbres est classée en aléa modéré par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

La construction de bâtiments nouveaux de catégorie III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et de catégorie IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ; centres météorologiques), ainsi que certains travaux sur l'existant doivent respecter la réglementation de construction parasismique européenne (EuroCode8).

Pour des bâtiments simples relevant de la catégorie II, ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis, la norme PS-MI peut être appliquée, en dispense de l'Eurocode 8.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de camping caravaning.
- Les bâtiments agricoles et toute activité nuisante incompatible avec le caractère du centre ancien et l'habitat.
- Les constructions autres que celles énumérées à l'article UA 2.

De plus, dans le secteur inondable d'aléa modéré :

- Tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soins, établissements d'enseignement,...)
- Tout bâtiment destiné à des logements collectifs.
- Les sous-sols.
- Les remblaiements de parcelles.
- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit dans le cadre d'une inondation.

Article UA 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, et d'activités artisanales non soumises à la législation pour la protection de l'environnement et non nuisantes et compatibles avec la fonction d'habitat prédominante de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées liées à la vie urbaine.
- L'aménagement, l'extension (en continuité ou discontinuité) des habitations et des activités existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai maximal de 2 ans à compter du sinistre.
- Les aires de stationnement ouvertes au public
- Les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, associations foncières urbaines, zone d'aménagement concertée...).
- Les piscines, les clôtures et les plantations.

De plus, dans le secteur inondable d'aléa modéré :

Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté par référence de nivellement général de la France (NGF) adapté au projet concerné.

La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation, est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.

Le dessous du plancher des constructions devra être situé 50 cm plus haut que les côtes de référence du profil amont (voir en annexe).

Les constructions seront obligatoirement édifiées sur un vide sanitaire de 1 m déterminé après production aux services compétents des documents suivants :

- relevé topographique (rattaché NGF)
- profils en travers du terrain et du lit du Nizon ou de ses affluents.

Ces deux précédentes règles sont cumulatives.

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

Ces règles se superposent à la servitude de libre passage créée au profit du syndicat intercommunal d'aménagement du Nizon et de ses affluents ou de tout autre syndicat qui s'y substituerait ultérieurement.

Les clôtures seront perméables à l'eau dans le sens des écoulements des eaux.

L'extension des bâtiments existants et l'adjonction de constructions annexes et leur réhabilitation, sont autorisées aux conditions suivantes :

- que le projet s'inscrive dans le corps de règle de la zone dans laquelle est inscrite la parcelle,
- que le bâtiment préexiste à la date de publication du POS,
- que le dessous du plancher des pièces habitables soient situé 50 cm au-dessus de la cote du profil situé en amont de la parcelle définissant la cote des plus hautes eaux du Nizon et de ses affluents (voir les côtes de référence en annexe).

Les constructions d'habitations individuelles sont autorisées sous les conditions ci-après :

- Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement individuel devra respecter la prescription suivante :
 - o Les sous-faces de plancher habitables créés seront situées 50 cm au-dessus de la cote du profil de référence situé en amont de la parcelle (voir en annexe). Cependant, une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10 % la surface hors œuvre nette de la construction originelle.
 - o L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.

Il est conseillé dans la mesure du possible :

- de mettre hors d'eau les réseaux et équipements (compteur EDF, Chaudière, Prise électriques et téléphoniques...),
- d'utiliser des matériaux insensibles à l'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UA 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, enlèvement des ordures ménagères.

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 présente 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 constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie de l'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.

Article UA 4 - desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

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 d'un réseau public d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha selon les préconisations de la MISE du Gard.

Les volumes de rétention seront déterminés en fonction de la surface imperméabilisée selon les préconisations de la MISE et en fonction de la fréquence admissible des exutoires à l'aval de l'opération.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article UA 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Dans le secteur UAa

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes, modifiées ou à créer.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- lorsque le projet intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots.
- lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale, ou de préserver et de créer une cour intérieure enclose d'un mur sur la rue.
- lorsque le bâtiment existe avant l'opération.

Dans le secteur UAb

Les constructions devront être alignées sur les voies actuelles ou futures ou implantées à une distance minimum de 3 mètres à la limite. En cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes, on pourra déroger à cette règle.

En secteurs UAa et UAb

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée

De plus, dans le secteur inondable soumis à un aléa modéré

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, à 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et à 10 mètres minimum de l'axe des autres ruisseaux.

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront être édifiées sur au moins une limite latérale en limite du domaine public (la limite latérale en limite de domaine public exclue la limite séparative de fond de parcelle).

Les autres implantations ne sont pas réglementées.

L'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

De plus, dans le secteur inondable soumis à un aléa modéré

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, à 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et à 10 mètres minimum de l'axe des autres ruisseaux.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article UA 9 - Emprise au sol

Secteur UAa : non réglementé ; hormis les précisions graphiques, une extension des constructions existantes est autorisée sur ces secteurs lorsqu'elles font partie de la même entité foncière et que l'emprise n'excède pas 10 % de la zone inconstructible.

Secteur UAb : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 75 % de la superficie de la parcelle.

Secteur inondable soumis à un aléa modéré : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

Article UA 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs des constructions sont mesurées en tout point du bâtiment, à compter du terrain naturel, une tolérance de plus 1 m est acceptée au regard de la configuration du terrain ou des hauteurs des étages.

Toutefois, en ce qui concerne les constructions en limites de voies publiques, le niveau de référence sera le niveau de la voie.

La hauteur maximale des constructions est 12 mètres au faîtage avec une tolérance de 0,50 mètre dans le secteur inondable soumis à un aléa modéré.

Pour conserver le caractère du centre ancien, les règles de hauteur doivent être adaptées aux volumes bâtis existants ; toutefois, en aucun cas, la construction ne pourra excéder un rez-de-chaussée et deux étages (plus ou moins 1 m) ; toutefois, lorsqu'un bâtiment existant comporte un nombre d'étages supérieurs, celui-ci pourra être réhabilité avec une tolérance de 1 m supplémentaire pour les secteurs "r".

Article UA 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Le faîtage devra être parallèle à la rue, si la configuration du terrain le permet, excepté dans le cas d'extension de bâtiment existants.

Les toitures terrasses sont interdites sauf pour les annexes techniques, les terrasses encastrées non apparentes de la rue dans la limite de 20 % de la surface bâtie au sol ; les couvertures seront en tuiles rondes.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m. Les matériaux utilisés pour les clôtures sur rue et destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbain.

Article UA 12 - Stationnement

Le stationnement isolé de caravanes, bungalows et mobil homes est interdit.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques. Une adaptation peut être acceptée lorsque la consistance du bâtiment, le nombre de logements à la date de publication du PLU ne sont pas modifiés (largeur de rue, taille de la parcelle, accès).

Il est exigé :

- deux places de stationnement par logement, hors logements locatifs sociaux pour lesquels il ne peut être imposé plus d'une place de stationnement par logement en application de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme.
- une place de stationnement pour 3 emplois.
- une place de stationnement pour 4 couverts pour les équipements de restauration.
- une place de stationnement par chambre pour les établissements hôteliers ou assimilés.
- une place de stationnement par 50 m² de surface de vente et une place supplémentaire par tranche de 50 m² supplémentaire, cette règle ne s'appliquant pas pour les établissements existants susceptibles d'agrandissement ou de transformation dans la mesure où l'assiette du projet ne le permet pas.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Article UA 13 - Espaces libres et plantations

Aucune plantation, obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien, n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UA 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Supprimé

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025



ID : 030-213002785-20251217-DEL09520251-DE

CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine constituant la périphérie du centre du village, à dominante d'habitat, de densité moyenne, déjà fortement urbanisée.

Elle comprend une zone inondable soumis à un aléa modéré.

Une partie de la zone UC est soumise à la Zone de Protection Architecturale, Urbaine et Paysagère créée le 25 janvier 2008 et devenue Site Patrimonial Remarquable.

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Sont soumis à autorisation ou au régime de la déclaration au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations spécifiques qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (R441.1 à R441.12 du CU).
- Les installations et travaux divers (R442.1 à R442.13 du CU).
- Les coupes et abattages d'arbres, les défrichements (R130.1 à R130.6 du CU).
- Les permis de démolir (R430.1 à R430.27 du CU) dans les zones soumises aux périmètres de protection des monuments historiques.

Par ailleurs, le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de l'article R. 523-1 du Code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. Entrent dans le champ de cet article l'ensemble des projets énumérés aux articles R.523-4 et R. 123-5 du Code du Patrimoine.

Dans le périmètre de la zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) délimitée sur la commune de Saint-Laurent-des-Arbres par arrêté préfectoral n°76-2021-0236 du 15 mai 2021 doivent en outre être transmis au Préfet :

- les permis de construire prévus par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,
- les permis d'aménager prévus par l'article L. 421-2 du même Code,
- les permis de démolir par l'article L. 421-3 du même Code,
- les déclarations préalables par l'article L. 421-4 du même Code,
- les décisions de réalisation de ZAC prévus par les articles R. 311-7 et suivant du même Code,

- tous les travaux définis à l'article R. 523-5 du Code du patrimoine (affouillements, nivellements, préparations du sol, arrachage de souches, création de retenues d'eau ou de canaux....) sans seuil de superficie.

Dispositions applicables aux constructions ou installations d'intérêt général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- Soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
- Soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,
- Soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées...), telles que station-service...

il peut être fait application des dispositions spécifiques, et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente.

Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Zone sismique

La commune de Saint-Laurent-des-Arbres est classée en aléa modéré par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

La construction de bâtiments nouveaux de catégorie III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et de catégorie IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ; centres météorologiques), ainsi que certains travaux sur l'existant doivent respecter la réglementation de construction parasismique européenne (EuroCode8).

Pour des bâtiments simples relevant de la catégorie II, ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis, la norme PS-MI peut être appliquée, en dispense de l'Eurocode 8.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les terrains de camping caravaning, les mobil-homes.
- Les activités artisanales, industrielles, agricoles et d'entrepôts si elles sont nuisantes et incompatibles avec le caractère principal d'habitat de la zone.
- Les constructions autres que celles énumérées à l'article UC 2.

De plus, dans le secteur inondable d'aléa modéré :

- Tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soins, établissements d'enseignement,...)
- Tout bâtiment destiné à des logements collectifs.
- Les sous-sols.
- Les remblaiements de parcelles.
- La reconstruction d'un bâtiment existant détruit dans le cadre d'une inondation.

Article UC 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone UC

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, et d'activités artisanales, agricoles non soumises à la législation pour la protection de l'environnement et non nuisantes et compatibles avec la fonction d'habitat prédominante de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées liées à la vie urbaine.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai maximal de 2 ans à compter du sinistre.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, associations foncières urbaines, zone d'aménagement concertée...).
- Les piscines, les clôtures et les plantations.

De plus, dans le secteur inondable d'aléa modéré :

Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté par référence de nivellement général de la France (NGF) adapté au projet concerné.

La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.

Le dessous du plancher des constructions devra être situé 50 cm plus haut que les côtes de référence du profil amont (voir en annexe).

Les constructions seront obligatoirement édifiées sur un vide sanitaire de 1 m déterminé après production aux services compétents des documents suivants :

- relevé topographique (rattaché NGF),
- profils en travers du terrain et du lit du Nizon ou de ses affluents.

Ces deux précédentes règles sont cumulatives.

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

Ces règles se superposent à la servitude de libre passage créée au profit du syndicat intercommunal d'aménagement du Nizon et de ses affluents ou de tout autre syndicat qui s'y substituerait ultérieurement.

Les clôtures seront perméables à l'eau dans le sens des écoulements des eaux.

L'extension des bâtiments existants et l'adjonction de constructions annexes et leur réhabilitation, sont autorisées aux conditions suivantes :

- que le projet s'inscrive dans le corps de règle de la zone dans laquelle est inscrite la parcelle,
- que le bâtiment préexiste à la date de publication du POS,
- que le dessous du plancher des pièces habitables soient situé 50 cm au-dessus de la cote du profil situé en amont de la parcelle définissant la cote des plus hautes eaux du Nizon et de ses affluents (voir les côtes de référence en annexe).

Les constructions d'habitations individuelles sont autorisées sous les conditions ci-après :

- Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement individuel devra respecter la prescription suivante :
 - o Les sous-faces de plancher habitables créés seront situées à 50 cm au-dessus de la cote du profil de référence situé en amont de la parcelle (voir en annexe). Cependant, une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures d'augmenter de moins de 10 % la surface hors œuvre nette de la construction originelle.
 - o L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.

Il est conseillé dans la mesure du possible :

- de mettre hors d'eau les réseaux et équipements (compteur EDF, Chaudière, Prise électriques et téléphoniques...)
- d'utiliser des matériaux insensibles à l'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UC 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, enlèvement des ordures ménagères.

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 présente 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 constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie de l'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.

Article UC 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

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 d'un réseau public d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha selon les préconisations de la MISE du Gard.

Les volumes de rétention seront déterminés en fonction de la surface imperméabilisée selon les préconisations de la MISE et en fonction de la fréquence admissible des exutoires à l'aval de l'opération.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article UC 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être alignées sur les voies actuelles ou futures ou implantées à une distance minimum de 3 mètres de la limite. En cas d'extension ou d'aménagement de constructions existantes, on pourra déroger à cette règle.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas réglementée

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, à 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et à 10 mètres minimum de l'axe des autres ruisseaux.

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions en limite séparative sont autorisées ; dans le cas d'une construction qui s'implante au-delà de la limite séparative, une distance égale au tiers de la hauteur est à respecter sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

L'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée

Les implantations d'activités à risques ou potentiellement nuisantes seront étudiées afin de créer les "zones tampons" nécessaires. Ces constructions seront implantées au moins à 5 m des limites séparatives.

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, à 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et à 10 mètres minimum de l'axe des autres ruisseaux.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes à l'habitation (garage, abri, ateliers, auvent) ni pour les piscines.

Article UC 9 - Emprise au sol

Secteur inondable soumis à un aléa modéré : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.

Article UC 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs des constructions sont mesurées en tout point du bâtiment, à compter du terrain naturel ; une tolérance de plus 1 m est acceptée au regard de la configuration du terrain ou des hauteurs des étages.

Toutefois, en ce qui concerne les constructions en limites de voies publiques, le niveau de référence sera le niveau de la voie.

La hauteur maximale des constructions est de 10 mètres au faîtage soit (R+1).

Article UC 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les bâtiments, à usage d'activités agricoles, artisanales ou industrielles doivent être traités comme les habitations à savoir réalisés à l'aide de matériaux destinés à être recouverts puis enduits.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m. Les matériaux utilisés pour les clôtures sur rue et destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbain.

Article UC 12 - Stationnement

Le stationnement isolé de caravanes, bungalows et mobil-homes est interdit.

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

Il est exigé :

- deux places de stationnement par logement, hors logements locatifs sociaux pour lesquels il ne peut être imposé plus d'une place de stationnement par logement en application de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme.
- une place de stationnement pour 3 emplois.
- une place de stationnement pour 4 couverts pour les équipements de restauration.
- une place de stationnement par chambre pour les établissements hôteliers ou assimilés.
- une place de stationnement par 50 m² de surface de vente et une place supplémentaire par tranche de 50 m² supplémentaire, cette règle ne s'appliquant pas pour les établissements existants susceptibles d'agrandissement ou de transformation, dans la mesure où l'assiette du projet ne le permet pas.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Article UC 13 - Espaces libres et plantations

Aucune plantation, obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien, n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UC 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Supprimé

CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'habitation à faible densité qui représente l'urbanisation récente de la commune en cours de réalisation ; elle est destinée à accueillir des constructions individuelles ou intermédiaires de faible densité, en ordre continu ou discontinu.

Elle comprend 4 secteurs :

- Les secteurs UDa, destinés à accueillir un habitat individuel diffus ou semis diffus à moyenne densité.
- Les secteurs UDb, destinés à accueillir un habitat résidentiel diffus.
- Les secteurs UDe, de type "cité jardin", différenciés par la densité.
- Les secteurs UDd (UDd1 et UDd2), destinés à la réalisation d'une opération d'ensemble comprenant un habitat diversifié répondant aux besoins en logement de la commune.

La zone UD comprend deux zones inondables soumises à :

- un aléa modéré (inférieur à 0,50 cm d'eau),
- un aléa fort (supérieur à 50 cm d'eau).

Elle comprend également une zone non aedificandi due à la présence d'une ancienne décharge et donc inconstructible.

Une partie de la zone UD est soumise à la Zone de Protection Architecturale, Urbaine et Paysagère créée le 25 janvier 2008 et devenue Site Patrimonial Remarquable.

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Sont soumis à autorisation ou au régime de la déclaration au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations spécifiques qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (R441.1 à R441.12 du CU).
- Les installations et travaux divers (R442.1 à R442.13 du CU).
- Les coupes et abattages d'arbres, les défrichements (R130.1 à R130.6 du CU).
- Les permis de démolir (R430.1 à R430.27 du CU) dans les zones soumises aux périmètres de protection des monuments historiques.

Par ailleurs, le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de l'article R. 523-1 du Code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. Entrent dans le champ de cet article l'ensemble des projets énumérés aux articles R.523-4 et R. 123-5 du Code du Patrimoine.

Dans le périmètre de la zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) délimitée sur la commune de Saint-Laurent-des-Arbres par arrêté préfectoral n°76-2021-0236 du 15 mai 2021 doivent en outre être transmis au Préfet :

- les permis de construire prévus par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,
- les permis d'aménager prévus par l'article L. 421-2 du même Code,
- les permis de démolir par l'article L. 421-3 du même Code,
- les déclarations préalables par l'article L. 421-4 du même Code,
- les décisions de réalisation de ZAC prévus par les articles R. 311-7 et suivant du même Code,
- tous les travaux définis à l'article R. 523-5 du Code du patrimoine (affouillements, nivellements, préparations du sol, arrachage de souches, création de retenues d'eau ou de canaux....) sans seuil de superficie.

Dispositions applicables aux constructions ou installations d'intérêt général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- Soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
- Soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,
- Soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées...), telles que station-service...

Il peut être fait application des dispositions spécifiques, et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente.

Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Zone sismique

La commune de Saint-Laurent-des-Arbres est classée en aléa modéré par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

La construction de bâtiments nouveaux de catégorie III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et de catégorie IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ; centres météorologiques), ainsi que certains travaux sur l'existant doivent respecter la réglementation de construction parasismique européenne (EuroCode8).

Pour des bâtiments simples relevant de la catégorie II, ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis, la norme PS-MI peut être appliquée, en dispense de l'Eurocode 8.

Isolation Phonique

La RN 580 est classée "voie à grande circulation" ; en conséquence, les constructions édifiées de part et d'autre de la route nationale sur une bande de 100 m ou de 250 m doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 29 décembre 1998 (joint dans les annexes du PLU).

Loi Barnier

Le territoire de la commune est traversé par la RN 580 soumise à la Loi "Barnier" du 2 février 1995, par application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, interdisant toutes constructions autres que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, et aux bâtiments d'exploitation existants.

En dehors des espaces urbanisés, une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 580 est inconstructible. Cette disposition peut ne plus s'appliquer dès lors que les règles concernant ces zones sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les activités artisanales, industrielles, agricoles et d'entrepôt si elles sont nuisantes et incompatibles avec le caractère principal d'habitat de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les terrains de camping caravaning.
- Les constructions autres que celles énumérées à l'article UD 2.

De plus, dans tous les secteurs inondables, sont interdits :

- tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soins, établissements d'enseignement,...)
- tout bâtiment destiné à des logements collectifs.
- les sous-sols.
- les remblaiements de parcelles.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit dans le cadre d'une inondation.

De plus, dans le secteur inondable soumis à un aléa fort et dans la zone non aedificandi :

- Les nouvelles constructions sont interdites.

Article UD 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs UDa, UDb et UDc

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, et d'activités artisanales, agricoles non soumises à la législation pour la protection de l'environnement, non nuisantes et compatibles avec la fonction d'habitat prédominante de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées liées à la vie urbaine.
- L'aménagement, l'extension (en continuité ou discontinuité) des habitations et des activités existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai maximal de 2 ans à compter du sinistre.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, associations foncières urbaines, zone d'aménagement concertée...).
- Les piscines, les clôtures et les plantations.

Dans les secteurs UDd1 et UDd2

Sont admises, exclusivement dans le cadre d'une opération d'ensemble portant sur la totalité du secteur UDd :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, d'hébergement hôtelier, de commerce, de bureaux, et d'activités artisanales, agricoles non soumises à la législation pour la protection de l'environnement et non nuisantes et compatibles avec la fonction d'habitat prédominante de la zone.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées liées à la vie urbaine.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les piscines, les clôtures et les plantations.

Ce secteur fait l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.

De plus, dans tous les secteurs inondables

Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté par référence au nivellement général de la France (NGF) adapté au projet concerné.

La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.

L'extension des bâtiments existants et l'adjonction de constructions annexes et leur réhabilitation, sont autorisées aux conditions suivantes :

- que le projet s'inscrive dans le corps de règle de la zone dans laquelle est inscrite la parcelle,
- que le bâtiment préexiste à la date de publication du POS,
- que le dessous du plancher des pièces habitables soit situé 50 cm au-dessus de la côte du profil situé en amont de la parcelle définissant la côte des plus hautes eaux du Nizon et de ses affluents, (voir les côtes de référence en annexe).

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

Ces règles se superposent à la servitude de libre passage créée au profit du syndicat intercommunal d'aménagement du Nizon et de ses affluents ou de tout autre syndicat qui s'y substituerait ultérieurement. Les clôtures seront perméables à l'eau dans le sens des écoulements des eaux.

Il est conseillé dans la mesure du possible :

- de mettre hors d'eau les réseaux et équipements (compteur EDF, chaudière, prise électriques et téléphoniques...),
- d'utiliser des matériaux insensibles à l'eau.

De plus dans le secteur inondable soumis à un aléa fort

Ne sont autorisés que les transformations, les aménagements et extensions de bâtiments existants sans constructions nouvelles dans les conditions fixées ci-après s'ajoutant aux règles de la zone :

1. L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement individuel à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et pas de changement de destination, que l'emprise au sol du bâtiment ne soit pas augmentée de plus de 10 % et que l'emprise au sol de la surface des bâtiments n'excède pas 30 % de la surface de la parcelle.

Pour les constructions à usage d'habitation : les planchers habitables créés seront situés au moins à 0,50 m au-dessus de la côte du profil des plus hautes eaux situées en amont de la parcelle (côte de référence en annexe) et la construction après extension devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20 m² situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.

Les constructions seront obligatoirement édifiées sur un vide sanitaire de 1 m déterminé après production aux services compétents des documents suivants :

- relevé topographique (rattaché NGF),
- profils en travers du terrain et du lit du Nizon ou de ses affluents.

Ces deux précédentes règles sont cumulatives.

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'hébergement existantes sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et pas de changement de situation.

2. Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés au-dessus de la cote de référence (profil situé en amont de la parcelle).
3. Les constructions annexes des habitations (terrasses couvertes, garages, abris de jardin, piscines, etc...) ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente pourront être autorisées, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble de la surface des bâtiments n'excède pas 30 %.

De plus dans le secteur inondable soumis à un aléa modéré :

Les constructions d'habitations individuelles sont autorisées suivant les règles de la zone sous les conditions ci-après :

Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement individuel devra respecter la prescription suivante :

- les sous-faces de plancher habitables créés seront situées à 50 cm au-dessus de la cote du profil de référence situé en amont de la parcelle (côte de référence, voir en annexe). Cependant, une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures, d'augmenter de moins de 10 % la surface hors œuvre nette de la construction originelle.
- Les constructions seront obligatoirement édifiées sur un vide sanitaire de 1 m déterminé après production aux services compétents des documents suivants :
 - o relevé topographique (rattaché NGF),
 - o profils en travers du terrain et du lit du Nizon ou de ses affluents.

Ces deux précédentes règles sont cumulatives.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UD 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1 - Accès

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les voies devront être de dimensions suffisantes au regard du trafic attendu. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Dans le secteur UDd, une liaison secondaire devra être réalisée entre le chemin de la Coste de l'Evesque et le chemin des Vérunes, comme indiqué dans l'orientation d'aménagement et de programmation.

2 - Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de l'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.

Les voies en impasse qui desservent plus de trois logements devront être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Pour les reconstructions ou les modifications de constructions, il faudra éventuellement prévoir l'alignement ou l'élargissement des voies afin de permettre aux véhicules de circuler aisément.

Article UD 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

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 leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié (naturel). En l'absence ou insuffisance de déversoir, les aménagements nécessaires y compris ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge du constructeur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha selon les préconisations de la MISE du Gard.

Les volumes de rétention seront déterminés en fonction de la surface imperméabilisée selon les préconisations de la MISE et en fonction de la fréquence admissible des exutoires à l'aval de l'opération.

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un évènement rare ; il devra de plus être restreint au minimum.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

3 - Electricité - Téléphone - Têledistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de têledistribution doivent être établis en souterrain.

Article UD 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indication sur les documents graphiques, aucune construction ne peut être édiflée à moins de 4 mètres de la limite.

Dans l'opération d'ensemble, ces règles ne s'appliquent pas pour les voies internes.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée.

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, à 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et à 10 mètres minimum de l'axe des autres ruisseaux.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans les secteurs UDa et UDd

Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Dans les zones UD, à l'exception des secteurs UDa et UDd

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les constructions annexes pourront être édifiées en limite de propriété lorsqu'elles n'excèdent pas 4,50 m au faîtage.

Les implantations d'activités à risques ou potentiellement nuisantes seront étudiées afin de créer les "zones tampons" nécessaires. Ces constructions seront implantées au moins à 5 m des limites séparatives.

Sur l'ensemble de la zone UD

L'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, à 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et à 10 mètres minimum de l'axe des autres ruisseaux.

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes à l'habitation (garage, abri, ateliers, auvent) ni pour les piscines.

Article UD 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol est limitée à :

- 35 % en secteur UDa,
- 30 % en secteur UDb,
- 24 % en secteur UDC.

Dans le secteur UDd, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

Article UD 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs des constructions sont mesurées en tout point du bâtiment, à compter du terrain naturel, une tolérance de plus 1 m est acceptée au regard de la configuration du terrain ou des hauteurs des étages.

Toutefois, en ce qui concerne les constructions en limites de voies publiques, le niveau de référence sera le niveau de la voie.

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du niveau du sol ne pourra excéder, avec une tolérance de 1 m supplémentaire pour les secteurs inondables, 10 m au faîtage, soit (R+1).

Article UD 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les bâtiments à usage d'activités agricoles, artisanales ou industrielles, doivent être traités comme les habitations à savoir réalisés à l'aide de matériaux destinés à être recouverts puis enduits.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m. Les matériaux utilisés pour les clôtures sur rue et destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbain.

Les murs pleins sont déconseillés.

En bordure du domaine public elles seront constituées :

- d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur minimum réalisé en maçonnerie et obligatoirement enduit sur les 2 faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité du sol et des constructions existantes, surmonté d'une grille en ferronnerie d'un dessin très sobre, d'un grillage à mailles rigides de couleur verte ou gris anthracite, d'éléments de bois très simples de teinte naturelle et doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie est d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au niveau de la voie de desserte ;
- ou d'une grille en ferronnerie d'un dessin très sobre ou d'un grillage à mailles rigides de couleur verte ou gris anthracite, doublée de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées par un grillage à claire voie de couleur verte ou gris anthracite doublé de haie vive.

Article UD 12 - Stationnement

Le stationnement isolé de caravanes, bungalows et mobil-homes est interdit.

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

Il est exigé :

- deux places de stationnement par logement, hors logements locatifs sociaux pour lesquels il ne peut être imposé plus d'une place de stationnement par logement en application de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme.
- une place de stationnement pour 3 emplois.
- une place de stationnement pour 4 couverts pour les équipements de restauration.
- une place de stationnement par chambre pour les établissements hôteliers ou assimilés.
- une place de stationnement par 50 m² de surface de vente et une place supplémentaire par tranche de 50 m² supplémentaire, cette règle ne s'appliquant pas pour les établissements existants susceptibles d'agrandissement ou de transformation, dans la mesure où l'assiette du projet ne le permet pas.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Article UD 13 - Espaces libres et plantations

Aucune plantation obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux.

Obligation de plantation :

Les espaces restés libres après implantation de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal, sur un minimum de 30% de la superficie de la parcelle.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Les plantations prévues dans les OAP devront être conservées ou réalisées le long des voies à aménager. Les aires de stationnement devront être plantées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UD 14 – Le coefficient d'occupation des sols

Supprimé

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025



ID : 030-213002785-20251217-DEL09520251-DE

CHAPITRE 4 - Dispositions applicables à la zone UN

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine, peu bâtie et peu équipée, peu densifiée et parsemée de constructions qu'il est admis de conserver en l'état en permettant la construction limitée de constructions de même nature.

Elle comprend deux secteurs, UNa et UNb, selon la nature du boisement et l'occupation actuelle du bâti :

- le secteur UNa est moyennement boisé et son urbanisation réelle ; deux sous-secteurs UNa1 et UNa2 repèrent les zones d'assainissement individuel avec des filières d'assainissement particulières à chaque secteur.
- le secteur UNb est fortement boisé, son bâti est très peu dense.

Elle comprend deux zones inondables soumises à :

- un aléa modéré (inférieur à 0,50 cm d'eau),
- un aléa fort (supérieur à 50 cm d'eau).

Elle comprend également une zone non aedificandi due à la présence d'une ancienne décharge et donc inconstructible.

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Sont soumis à autorisation ou au régime de la déclaration au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations spécifiques qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (R441.1 à R441.12 du CU).
- Les installations et travaux divers (R442.1 à R442.13 du CU).
- Les coupes et abattages d'arbres, les défrichements (R130.1 à R130.6 du CU).
- Les permis de démolir (R430.1 à R430.27 du CU) dans les zones soumises aux périmètres de protection des monuments historiques.

Par ailleurs, le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de l'article R. 523-1 du Code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. Entrent dans le champ de cet article l'ensemble des projets énumérés aux articles R.523-4 et R. 123-5 du Code du Patrimoine.

Dans le périmètre de la zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) délimitée sur la commune de Saint-Laurent-des-Arbres par arrêté préfectoral n°76-2021-0236 du 15 mai 2021 doivent en outre être transmis au Préfet :

- les permis de construire prévus par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,
- les permis d'aménager prévus par l'article L. 421-2 du même Code,
- les permis de démolir par l'article L. 421-3 du même Code,
- les déclarations préalables par l'article L. 421-4 du même Code,
- les décisions de réalisation de ZAC prévus par les articles R. 311-7 et suivant du même Code,
- tous les travaux définis à l'article R. 523-5 du Code du patrimoine (affouillements, nivellements, préparations du sol, arrachage de souches, création de retenues d'eau ou de canaux....) sans seuil de superficie.

Dispositions applicables aux constructions ou installations d'intérêt général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- Soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
- Soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,
- Soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées...), telles que station-service...

il peut être fait application des dispositions spécifiques, et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente.

Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Zone sismique

La commune de Saint-Laurent-des-Arbres est classée en aléa modéré par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

La construction de bâtiments nouveaux de catégorie III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et de catégorie IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ; centres météorologiques), ainsi que certains travaux sur l'existant doivent respecter la réglementation de construction parasismique européenne (EuroCode8).

Pour des bâtiments simples relevant de la catégorie II, ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis, la norme PS-MI peut être appliquée, en dispense de l'Eurocode 8.

Isolation Phonique

La RN 580 est classée "voie à grande circulation" ; en conséquence, les constructions édifiées de part et d'autre de la route nationale sur une bande de 100 m ou de 250 m doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 29 décembre 1998 (joint dans les annexes du PLU).

Loi Barnier

Le territoire de la commune est traversé par la RN 580 soumise à la Loi "Barnier" du 2 février 1995, par application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, interdisant toutes constructions autres que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, et aux bâtiments d'exploitation existants.

En dehors des espaces urbanisés, une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 580 est inconstructible. Cette disposition peut ne plus s'appliquer dès lors que les règles concernant ces zones sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UN 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UN 2 sont interdites.

De plus dans le sous-secteur UNa2 sont interdits

Les nouvelles constructions.

De plus, dans tous les secteurs inondables sont interdits

- tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soins, établissements d'enseignement,...)
- tout bâtiment destiné à des logements collectifs.
- les sous-sols.
- les remblaiements de parcelles.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit dans le cadre d'une inondation.

Article UN 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, de bureaux, et d'activités agricoles non soumises à la législation pour la protection de l'environnement et non nuisantes et compatibles avec la fonction d'habitat prédominante de la zone.
- Les constructions nécessaires aux activités artisanales et commerciales, dans la mesure où celles-ci ne créent pas de nuisances incompatibles avec un secteur d'habitat et n'excède pas 50 % de la surface hors œuvre brute totale (habitation + activités).
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées liées à la vie urbaine.
- L'aménagement, l'extension (en continuité ou discontinuité) des habitations et des activités existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, relevant éventuellement du régime des installations classées, si elles sont compatibles avec la vie urbaine.
- La reconstruction des bâtiments sinistrés dans un délai maximal de 2 ans à compter du sinistre.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations, associations foncières urbaines, zone d'aménagement concertée...).
- Les piscines, les clôtures et les plantations.

De plus, dans tous les secteurs inondables :

Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté par référence au nivellement général de la France (NGF) adapté au projet concerné.

La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation, est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.

L'extension des bâtiments existants et l'adjonction de constructions annexes et leur réhabilitation, sont autorisées aux conditions suivantes :

- que le projet s'inscrive dans le corps de règle de la zone dans laquelle est inscrite la parcelle,
- que le bâtiment préexiste à la date de publication du POS,
- que le dessous du plancher des pièces habitables soient situées 50 cm au-dessus de la côte du profil situé en amont de la parcelle définissant la côte des plus hautes eaux du Nizon et de ses affluents, (voir les côtes de référence en annexe).
- que les constructions seront obligatoirement édifiées sur un vide sanitaire de 1 m déterminé après production aux services compétents des documents suivants :
 - o relevé topographique (rattaché NGF)
 - o profils en travers du terrain et du lit du Nizon ou de ses affluents.

Ces deux précédentes règles sont cumulatives.

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

Ces règles se superposent à la servitude de libre passage créée au profit du syndicat intercommunal d'aménagement du Nizon et de ses affluents ou de tout autre syndicat qui s'y substituerait ultérieurement.

Les clôtures seront perméables à l'eau dans le sens des écoulements des eaux.

Il est conseillé dans la mesure du possible :

- de mettre hors d'eau les réseaux et équipements (compteur EDF, chaudière, prise électriques et téléphoniques...)
- d'utiliser des matériaux insensibles à l'eau.

De plus dans le secteur inondable soumis à un aléa fort

Ne sont autorisés, que les transformations, les aménagements et extensions de bâtiments existants sans constructions nouvelles dans les conditions fixées ci-après s'ajoutant aux règles de la zone :

1 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement individuel à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et pas de changement de destination, que l'emprise au sol du bâtiment ne soit pas augmentée de plus de 10 % et que l'emprise au sol de la surface des bâtiments n'excède pas 30 % de la surface de la parcelle.

Pour les constructions à usage d'habitation : les planchers habitables créés seront situés au moins à 0,50 m au-dessus de la côte du profil des plus hautes eaux situé en amont de la parcelle et la construction après extension devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20 m² situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.

Les constructions seront obligatoirement édifiées sur un vide sanitaire de 1 m déterminé après production aux services compétents des documents suivants :

- relevé topographique (rattaché NGF)
- profils en travers du terrain et du lit du Nizon ou de ses affluents.

Ces deux précédentes règles sont cumulatives.

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'hébergement existantes sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et pas de changement de situation.

2 - Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés au-dessus de la cote de référence (profil situé en amont de la parcelle).

4 - Les constructions annexes des habitations (terrasses couvertes, garages, abris de jardin, piscines, etc...) ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente pourront être autorisées, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble de la surface des bâtiments n'excède pas 30%.

De plus dans le secteur inondable soumis à un aléa modéré :

Les constructions d'habitations individuelles sont autorisées suivant les règles de la zone sous les conditions ci-après :

- Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement individuel devra respecter la prescription suivante :
 - les sous-faces de plancher habitables créés seront situées à 50 cm au-dessus de la cote du profil de référence situé en amont de la parcelle. Cependant, une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures d'augmenter de moins de 10 % la surface hors œuvre nette de la construction originelle.
- Les constructions seront obligatoirement édifiées sur un vide sanitaire de 1 m déterminé après production aux services compétents des documents suivants :
 - relevé topographique (rattaché NGF)
 - profils en travers du terrain et du lit du Nizon ou de ses affluents.

Ces deux précédentes règles sont cumulatives.

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie de la parcelle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UN 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1 - Accès

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 celle de ces voies qui présente 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 constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées, dont les caractéristiques correspondent à leur destination notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de l'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile.

Les voies en impasse desservant trois logements et plus, doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement et être aménagées de telle sorte que les véhicules de tout genre puissent faire demi-tour.

Article UN 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée obligatoirement à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

En secteur UNa et UNb : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

En secteur UNa1 : les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément au schéma directeur d'assainissement. Les filières d'assainissement à mettre en œuvre sont les tranchées d'infiltration de 75 ml, le lit d'épandage de 80 m².

En secteur UNa2 : les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément au schéma directeur d'assainissement. La filière d'assainissement adaptée est le filtre à sable drainé de 25 m². Les rejets d'eaux traités sont soumis à autorisation du propriétaire de l'exutoire et se situeront à au moins 35 m de toute habitation.

Eaux pluviales : Toute opération ou construction devra aménager un écoulement des eaux de ruissellement en concertation avec la commune, vers les déversoirs naturels ou vers des aménagements propres à l'opération. Les aménageurs ou constructeurs devront réaliser en continuité des opérations existantes, un écoulement des eaux pluviales vers le ruisseau, cet équipement devenant public après réalisation, ceci afin de drainer et de canaliser les eaux de ruissellement et souterraines.

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 d'un réseau public d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha selon les préconisations de la MISE du Gard.

Les volumes de rétention seront déterminés en fonction de la surface imperméabilisée selon les préconisations de la MISE et en fonction de la fréquence admissible des exutoires à l'aval de l'opération.

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article UN 5 - Caractéristiques des terrains

Les dispositions suivantes ne s'appliquent pas en cas d'extension d'une construction existante et pour les annexes.

Dans les secteurs UNa1 et UNa2 (secteurs non desservis par l'assainissement collectif), les terrains devront présenter une superficie minimale nécessaire à la mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux exigences du SPANC

Dans le cas de divisions parcellaires d'une propriété bâtie, la parcelle construite devra en avoir les caractéristiques.

Article UN 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indications portées au plan de zonage, le recul doit être d'au moins 4 mètres par rapport à l'emprise future des voies publiques existantes, à créer ou à élargir.

Cette disposition ne s'applique pas aux piscines.

Loi Barnier : Une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 580 est inconstructible.

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, à 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et à 10 mètres minimum de l'axe des autres ruisseaux.

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

Article UN 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en limites séparatives ou en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3,00 m.

L'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, à 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et à 10 mètres minimum de l'axe des autres ruisseaux.

Les implantations d'activités à risques ou potentiellement nuisantes seront étudiées afin de créer des "zones tampons" nécessaires. Ces constructions seront implantées au moins à 5 mètres des limites séparatives.

Article UN 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes à l'habitation (garage, abri, ateliers, auvent) ni aux piscines.

Article UN 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 18 % de la superficie totale en secteur UNa, sauf dans les secteurs inondables d'aléa fort pour lesquels, l'emprise au sol des terrains ne devra pas excéder 10 % de la superficie totale.

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 6 % de la superficie totale en secteur UNb.

Article UN 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs des constructions sont mesurées en tout point du bâtiment, à compter du terrain naturel ; une tolérance de plus 1 m est acceptée au regard de la configuration du terrain ou des hauteurs des étages.

Toutefois, en ce qui concerne les constructions en limites de voies publiques, le niveau de référence sera le niveau de la voie.

Les hauteurs des constructions sont fixées à un rez-de-chaussée et un étage, sans pouvoir excéder 10 mètres au faîtage de la construction, soit (R+1) avec une tolérance de 1 m supplémentaire pour les secteurs inondables.

Article UN 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les bâtiments, à usage d'activités agricoles, artisanales ou industrielles doivent être traités comme les habitations, à savoir réalisés à l'aide de matériaux destinés à être recouverts puis enduits.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m. Les matériaux utilisés pour les clôtures sur rue et destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbain.

Les murs pleins sont déconseillés.

En bordure du domaine public elles seront constituées :

- d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur minimum réalisé en maçonnerie et obligatoirement enduit sur les 2 faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité du sol et des constructions existantes, surmonté d'une grille en ferronnerie d'un dessin très sobre, d'un grillage à mailles rigides de couleur verte ou gris anthracite, d'éléments de bois très simples de teinte naturelle et doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie est d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au niveau de la voie de desserte ;
- ou d'une grille en ferronnerie d'un dessin très sobre ou d'un grillage à mailles rigides de couleur verte ou gris anthracite, doublée de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées par un grillage à claire voie de couleur verte ou gris anthracite doublé de haie vive.

Article UN 12 - Stationnement

Le stationnement isolé de caravanes, bungalows et mobil homes est interdit.

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

Il est exigé :

- deux places de stationnement par logement, hors logements locatifs sociaux pour lesquels il ne peut être imposé plus d'une place de stationnement par logement en application de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme.
- une place de stationnement pour 3 emplois.
- une place de stationnement pour 4 couverts pour les équipements de restauration.
- une place de stationnement par chambre pour les établissements hôteliers ou assimilés.
- une place de stationnement par 50 m² de surface de vente et une place supplémentaire par tranche de 50 m² supplémentaire, cette règle ne s'appliquant pas pour les établissements existants susceptibles d'agrandissement ou de transformation, dans la mesure où l'assiette du projet ne le permet pas.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Article UN 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les pinèdes dans le secteur UNb devront être préservées en dehors des zones construites.

Aucune plantation, obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux.

Les espaces restés libres après implantation de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal sur un minimum de 30 % de la parcelle.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UN 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Supprimé

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025



ID : 030-213002785-20251217-DEL09520251-DE

CHAPITRE 5 - Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone

Cette zone urbaine et équipée, est à vocation d'activités de type artisanal, tertiaire et commercial.

Elle comprend deux zones inondables soumises à :

- un aléa modéré (inférieur à 0,50 cm d'eau),
- un aléa fort (supérieur à 50 cm d'eau).

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Sont soumis à autorisation ou au régime de la déclaration au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations spécifiques qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (R441.1 à R441.12 du CU).
- Les installations et travaux divers (R442.1 à R442.13 du CU).
- Les coupes et abattages d'arbres, les défrichements (R130.1 à R130.6 du CU).
- Les permis de démolir (R430.1 à R430.27 du CU) dans les zones soumises aux périmètres de protection des monuments historiques.

Par ailleurs, le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de l'article R. 523-1 du Code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. Entrent dans le champ de cet article l'ensemble des projets énumérés aux articles R.523-4 et R. 123-5 du Code du Patrimoine.

Dans le périmètre de la zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) délimitée sur la commune de Saint-Laurent-des-Arbres par arrêté préfectoral n°76-2021-0236 du 15 mai 2021 doivent en outre être transmis au Préfet :

- les permis de construire prévus par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,
- les permis d'aménager prévus par l'article L. 421-2 du même Code,
- les permis de démolir par l'article L. 421-3 du même Code,
- les déclarations préalables par l'article L. 421-4 du même Code,
- les décisions de réalisation de ZAC prévus par les articles R. 311-7 et suivant du même Code,
- tous les travaux définis à l'article R. 523-5 du Code du patrimoine (affouillements, nivellements, préparations du sol, arrachage de souches, création de retenues d'eau ou de canaux....) sans seuil de superficie.

Dispositions applicables aux constructions ou installations d'intérêt général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- Soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
- Soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,
- Soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées...), telles que station-service...

il peut être fait application des dispositions spécifiques, et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente.

Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Zone sismique

La commune de Saint-Laurent-des-Arbres est classée en aléa modéré par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

La construction de bâtiments nouveaux de catégorie III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et de catégorie IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ; centres météorologiques), ainsi que certains travaux sur l'existant doivent respecter la réglementation de construction parasismique européenne (EuroCode8).

Pour des bâtiments simples relevant de la catégorie II, ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis, la norme PS-MI peut être appliquée, en dispense de l'Eurocode 8.

Isolation Phonique

La RN 580 est classée "voie à grande circulation" ; en conséquence, les constructions édifiées de part et d'autre de la route nationale sur une bande de 100 m ou de 250 m doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 29 décembre 1998 (joint dans les annexes du PLU).

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol non mentionnées à l'article UE2 ci-dessous.

De plus dans tous les secteurs inondables, sont interdits :

- tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soins, établissements d'enseignement,...)
- tout bâtiment destiné à des logements collectifs.
- les sous-sols.
- les remblaiements de parcelles.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit dans le cadre d'une inondation.

Article UE 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les opérations d'ensemble à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.
- Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux, d'entrepôts, d'hôtels et de restaurant.
- Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension des bâtiments existants.
- Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquelles elles sont liées.

De plus dans tous les secteurs inondables

Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement ou déclaration de travaux doit être accompagnée d'un document topographique coté par référence au nivellement général de la France (NGF) adapté au projet concerné.

La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation, est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.

L'extension des bâtiments existants et l'adjonction de constructions annexes et leur réhabilitation, sont autorisées aux conditions suivantes :

- que le projet s'inscrive dans le corps de règle de la zone dans laquelle est inscrite la parcelle,
- que le bâtiment préexiste à la date de publication du POS,
- que le dessous du plancher des pièces habitables soient situé 50 cm au-dessus de la côte du profil situé en amont de la parcelle définissant la côte des plus hautes eaux du Nizon et de ses affluents, (voir les côtes de référence en annexe).

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

Ces règles se superposent à la servitude de libre passage créée au profit du syndicat intercommunal d'aménagement du Nizon et de ses affluents ou de tout autre syndicat qui s'y substituerait ultérieurement.

Les clôtures seront perméables à l'eau dans le sens des écoulements des eaux.

Il est conseillé dans la mesure du possible :

- de mettre hors d'eau les réseaux et équipements (compteur EDF, chaudière, prise électriques et téléphoniques...)
- d'utiliser des matériaux insensibles à l'eau.

De plus dans le secteur inondable soumis à un aléa fort

Ne sont autorisés, que les transformations, les aménagements et extensions de bâtiments existants sans constructions nouvelles dans les conditions fixées ci-après s'ajoutant aux règles de la zone :

1 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement individuel à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et pas de changement de destination, que l'emprise au sol du bâtiment ne soit pas augmentée de plus de 10 % et que l'emprise au sol de la surface des bâtiments n'excède pas 30 % de la surface de la parcelle.

Pour les constructions à usage d'habitation : les planchers habitables créés seront situés au moins à 0,50 m au-dessus de la cote du profil des plus hautes eaux situé en amont de la parcelle et la construction après extension, devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20 m² situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.

2 - Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés au-dessus de la cote de référence (profil situé en amont de la parcelle).

3 - Les constructions annexes des habitations (terrasses couvertes, garages, abris de jardin, piscines, etc...) ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente pourront être autorisées, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble de la surface des bâtiments n'excède pas 30%.

De plus dans le secteur inondable soumis à un aléa modéré :

Les constructions d'habitations individuelles sont autorisées suivant les règles de la zone sous les conditions ci-après :

- Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement individuel devra respecter la prescription suivante :
 - . les sous-faces de plancher habitables créés seront situées à 50 cm au-dessus de la cote du profil de référence situé en amont de la parcelle. Cependant, une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures d'augmenter de moins de 10 % la surface hors œuvre nette de la construction originelle.
 - . l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article UE 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Les nouveaux accès directs vers une construction sur la RN 580 et sur la RD 101 seront interdits.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies nouvelles publiques ou privées appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 6 m pour une longueur de plate-forme de 10 m.

Les voies doivent répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RN 580.

Article UE 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Eaux pluviales :

Toute opération ou construction devra aménager un écoulement des eaux de ruissellement en concertation avec la commune, vers les déversoirs naturels ou vers des aménagements propres à l'opération.

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 d'un réseau public d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha selon les préconisations de la MISE du Gard.

Les volumes de rétention seront déterminés en fonction de la surface imperméabilisée selon les préconisations de la MISE et en fonction de la fréquence admissible des exutoires à l'aval de l'opération.

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article UE 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 25 mètres de l'axe de la RN 580,
- 8 mètres de l'axe des autres voies,
- 15 mètres du CD 101.

Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment selon leur caractère, à usage privé ou public (contrôle, sécurité, etc).

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, à 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et à 10 mètres minimum de l'axe des autres ruisseaux.

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non-contiguës aux limites, doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur divisée par deux, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres des limites de la zone UE avec la zone agricole (A) et la zone urbaine destinée à l'habitation (UD).

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, à 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et à 10 mètres minimum de l'axe des autres ruisseaux.

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non-contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 3 mètres.

Article UE 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol ne devra pas excéder 70% de la superficie de la parcelle.

De plus dans tous les secteurs inondables : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

Article UE 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs des constructions sont mesurées en tout point du bâtiment, à compter du terrain naturel ; une tolérance de plus 1 m est acceptée au regard de la configuration du terrain ou des hauteurs des étages. Toutefois, en ce qui concerne les constructions en limites de voies publiques, le niveau de référence sera le niveau de la voie.

Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder 12 mètres au faîtage (soit R+1).

Article UE 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Le caractère industriel, artisanal ou commercial des bâtiments devra être affirmé.

Les enseignes et la publicité seront incorporés soit aux clôtures, soit aux bâtiments

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m. Les matériaux utilisés pour les clôtures sur rue et destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbain.

Article UE 12 - Stationnement

Le stationnement isolé de caravanes, bungalows et mobil-homes est interdit.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la base de :

- pour toutes les constructions : 1 place pour 3 emplois.
- pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 m² : l'aire de stationnement doit être égale à la surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée.

Il faut prévoir également la superficie nécessaire aux manœuvres et à la sécurité.

Article UE 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces non construits doivent être plantés au moins à raison de 10 % des surfaces libres.

Les marges de reculement des voies doivent être plantées d'arbres de haute tige pour former un couvert végétal.

Les installations et les dépôts devront être masqués par un écran végétal.

Aucune plantation, obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article UE 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Supprimé

TITRE II

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025



ID : 030-213002785-20251217-DEL09520251-DE

CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone IIAU

Caractère de la zone

Ces zones, insuffisamment ou non équipées sont destinées à une urbanisation future.

Les zones II AU sont situées au nord, aux lieux dits de la Treille et de Fontagnac ; elles seront ouvertes à l'urbanisation sous forme d'opérations d'ensemble en respectant les orientations d'aménagement qui y ont été définies et sous réserve de respecter les conclusions de l'étude sur le ruissellement.

Selon les dispositions nouvelles de la loi ENL instaurant l'alinéa L.123-2-d, 10% du programme des opérations d'ensemble devra être affecté à des catégories de logements locatifs sociaux.

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Sont soumis à autorisation ou au régime de la déclaration au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations spécifiques qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (R441.1 à R441.12 du CU).
- Les installations et travaux divers (R442.1 à R442.13 du CU).
- Les coupes et abattages d'arbres, les défrichements (R130.1 à R130.6 du CU).
- Les permis de démolir (R430.1 à R430.27 du CU) dans les zones soumises aux périmètres de protection des monuments historiques.

Par ailleurs, le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de l'article R. 523-1 du Code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. Entrent dans le champ de cet article l'ensemble des projets énumérés aux articles R.523-4 et R. 123-5 du Code du Patrimoine.

Dans le périmètre de la zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) délimitée sur la commune de Saint-Laurent-des-Arbres par arrêté préfectoral n°76-2021-0236 du 15 mai 2021 doivent en outre être transmis au Préfet :

- les permis de construire prévus par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,
- les permis d'aménager prévus par l'article L. 421-2 du même Code,
- les permis de démolir par l'article L. 421-3 du même Code,
- les déclarations préalables par l'article L. 421-4 du même Code,
- les décisions de réalisation de ZAC prévus par les articles R. 311-7 et suivant du même Code,

- tous les travaux définis à l'article R. 523-5 du Code du patrimoine (affouillements, nivellements, préparations du sol, arrachage de souches, création de retenues d'eau ou de canaux....) sans seuil de superficie.

Dispositions applicables aux constructions ou installations d'intérêt général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- Soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
- Soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,
- Soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées...), telles que station-service...

il peut être fait application des dispositions spécifiques, et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente.

Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Zone sismique

La commune de Saint-Laurent-des-Arbres est classée en aléa modéré par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

La construction de bâtiments nouveaux de catégorie III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et de catégorie IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ; centres météorologiques), ainsi que certains travaux sur l'existant doivent respecter la réglementation de construction parasismique européenne (EuroCode8).

Pour des bâtiments simples relevant de la catégorie II, ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis, la norme PS-MI peut être appliquée, en dispense de l'Eurocode 8.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

Article IIAU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Article IIAU 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises dans cette zone que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les agrandissements d'immeubles existants ne seront autorisés qu'à la condition de respecter le corps de règle.
- Les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC, groupe d'habitations) à usage d'habitat
 - o si elles ne remettent pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone,
 - o si elles comportent un minimum de 10 % de logements sociaux.Ces opérations d'ensemble pourront comporter des constructions (ou parties de constructions) à usage de bureau, de commerce ou de service ainsi que des équipements publics ou d'intérêt collectif.
Les constructions réalisées dans le cadre des opérations d'ensemble pourront comporter des annexes et des piscines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article IIAU 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1 - Accès

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 présente 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.

Les nouveaux accès directs sur la RD 121 sont interdits.

2 - Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces caractéristiques doivent répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie de l'enlèvement des ordures ménagères et de la protection civile. Elles auront une emprise minimum de 8 m.

Les opérations d'ensemble et individuelles devront préserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, selon les orientations d'aménagement définies.

Le tracé des voies pourra être adapté selon les situations locales (déplacement de la voie de principe par exemple).

Les voies en impasse qui desservent plus de trois logements sont interdites ; en outre elles doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères), de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement des parcelles arrières.

Article IIAU 4 - desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Toute opération ou construction devra aménager un écoulement des eaux de ruissellement en concertation avec la commune, vers les déversoirs naturels ou vers des aménagements propres à l'opération.

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 d'un réseau public d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha selon les préconisations de la MISE du Gard.

Les volumes de rétention seront déterminés en fonction de la surface imperméabilisée selon les préconisations de la MISE et en fonction de la fréquence admissible des exutoires à l'aval de l'opération.

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article IIAU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article IIAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A défaut d'indications portées au plan de zonage, le recul doit être d'au moins 4 mètres par rapport à l'emprise future des voies publiques existantes, à créer ou à élargir.

L'implantation des piscines par rapport aux voies et emprises publiques n'est pas règlementée

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, à 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et à 10 mètres minimum de l'axe des autres ruisseaux.

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

Article IIAU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur en tout point du bâtiment, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Les constructions annexes pourront être édifiées en limite de propriété lorsqu'elles n'excèdent pas 4,50 m au faîtage.

L'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, à 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et à 10 mètres minimum de l'axe des autres ruisseaux.

Article IIAU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes à l'habitation (garage, abri, ateliers, auvent) ni aux piscines.

Article IIAU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol sera de 35 % maximum.

Article IIAU 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs des constructions sont mesurées en tout point du bâtiment, à compter du terrain naturel ; une tolérance de plus 1 m est acceptée au regard de la configuration du terrain ou des hauteurs des étages.

Toutefois, en ce qui concerne les constructions en limites de voies publiques, le niveau de référence sera le niveau de la voie.

La hauteur des constructions est fixée au maximum à un rez-de-chaussée et un étage, sans pouvoir excéder 10 mètres au faîtage de la construction.

Article IIAU 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes, doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m. Les matériaux utilisés pour les clôtures sur rue et destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbain.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 1 m sont interdits.

En bordure du domaine public elles seront constituées :

- d'un mur bahut de 0,80 m de hauteur minimum réalisé en maçonnerie et obligatoirement enduit sur les 2 faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité du sol et des constructions existantes, surmonté d'une grille en ferronnerie d'un dessin très sobre, d'un grillage à mailles rigides de couleur verte ou gris anthracite, d'éléments de bois très simples de teinte naturelle et doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie est d'une hauteur inférieure ou égale à 1,20 m par rapport au niveau de la voie de desserte ;
- ou d'une grille en ferronnerie d'un dessin très sobre ou d'un grillage à mailles rigides de couleur verte ou gris anthracite, doublée de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées par un grillage à claire voie de couleur verte ou gris anthracite doublé de haie vive.

Article IIAU 12 - Stationnement

Le stationnement isolé de caravanes, bungalows et mobil-homes est interdit.

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 2 places par logement, hors logements locatifs sociaux pour lesquels il ne peut être imposé plus d'une place de stationnement par logement en application de l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme.
Pour les constructions individuelles, les portails seront placés de manière à dégager une aire de stationnement indépendante de la voie publique,
- une place de stationnement pour 3 emplois,
- une place de stationnement pour 4 couverts pour les équipements de restauration,
- une place de stationnement par chambre pour les établissements hôteliers ou assimilés,
- une place de stationnement par 50 m² de surface de vente et une place supplémentaire par tranche de 50 m² supplémentaire,

cette règle ne s'appliquant pas pour les établissements susceptibles d'agrandissement ou de transformation, dans la mesure où l'assiette du projet ne le permet pas.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Une place de stationnement non clôturé par logement et sur le terrain d'assiette de la construction est obligatoire.

Article IIAU 13 - Espaces libres et plantations

Obligation de plantation :

Les espaces restés libres après implantation de constructions doivent faire l'objet d'un traitement paysager végétal, sur un minimum de 30 % de la superficie de la parcelle.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées.

Des plantations de type « haies bocagères » devront être plantées en limite entre la zone II AU et la zone agricole (A) conformément aux orientations d'aménagement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IIAU 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Supprimé

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025



ID : 030-213002785-20251217-DEL09520251-DE

CHAPITRE 2 - Dispositions applicables à la zone IVAU

Caractère de la zone

Cette zone naturelle et non équipée, est destinée à recevoir des activités de type industriel, artisanal, tertiaire et commercial sous forme d'une opération d'ensemble, en respectant les orientations d'aménagement qui y ont été définies.

La partie de la zone située le long de la RN 580 et dans une emprise de 75 m le long de cette dernière, fait l'objet de l'amendement Dupont. Sa constructibilité est subordonnée à la dérogation à la loi Barnier.

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Sont soumis à autorisation ou au régime de la déclaration au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations spécifiques qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (R441.1 à R441.12 du CU).
- Les installations et travaux divers (R442.1 à R442.13 du CU).
- Les coupes et abattages d'arbres, les défrichements (R130.1 à R130.6 du CU).
- Les permis de démolir (R430.1 à R430.27 du CU) dans les zones soumises aux périmètres de protection des monuments historiques.

Par ailleurs, le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de l'article R. 523-1 du Code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. Entrent dans le champ de cet article l'ensemble des projets énumérés aux articles R.523-4 et R. 123-5 du Code du Patrimoine.

Dans le périmètre de la zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) délimitée sur la commune de Saint-Laurent-des-Arbres par arrêté préfectoral n°76-2021-0236 du 15 mai 2021 doivent en outre être transmis au Préfet :

- les permis de construire prévus par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,
- les permis d'aménager prévus par l'article L. 421-2 du même Code,
- les permis de démolir par l'article L. 421-3 du même Code,
- les déclarations préalables par l'article L. 421-4 du même Code,
- les décisions de réalisation de ZAC prévus par les articles R. 311-7 et suivant du même Code,

- tous les travaux définis à l'article R. 523-5 du Code du patrimoine (affouillements, nivellements, préparations du sol, arrachage de souches, création de retenues d'eau ou de canaux....) sans seuil de superficie.

Dispositions applicables aux constructions ou installations d'intérêt général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- Soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
- Soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,
- Soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées...), telles que station-service...

il peut être fait application des dispositions spécifiques, et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente.

Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Zone sismique

La commune de Saint-Laurent-des-Arbres est classée en aléa modéré par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

La construction de bâtiments nouveaux de catégorie III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et de catégorie IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ; centres météorologiques), ainsi que certains travaux sur l'existant doivent respecter la réglementation de construction parasismique européenne (EuroCode8).

Pour des bâtiments simples relevant de la catégorie II, ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis, la norme PS-MI peut être appliquée, en dispense de l'Eurocode 8.

Isolation phonique

La RN 580 est classée "voie à grande circulation" ; en conséquence, les constructions édifiées de part et d'autre de la route nationale sur une bande de 100 m ou de 250 m doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 29 décembre 1998 (joint dans les annexes du PLU).

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

Article IVAU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol non mentionnées à l'article IVAU 2 ci-dessous.

Article IVAU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises dans cette zone que les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les opérations d'ensemble à dominante d'activités industrielles, artisanales, tertiaires et commerciales. Ces opérations d'ensemble peuvent comporter :

- des constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de services, d'entrepôts, d'hôtels et de restaurant.
- des installations classées soumises à déclaration.
- des installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

Les constructions à usage d'habitat sont admises dans la limite de 25 m² par lot et dans les conditions suivantes :

- si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements,
- si elles sont réalisées à l'intérieur du volume du bâtiment à usage d'activités artisanales, tertiaires et commerciales,
- si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article IVAU 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Aucun nouvel accès direct vers une construction n'est autorisé sur la RN 580 et sur la RD 101. Un nouvel accès permettant la desserte de la zone par une voie nouvelle est autorisé.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies nouvelles publiques ou privées appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 6 m pour une largeur de plate-forme de 10 m.

Les voies doivent répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les nouveaux accès sur la RN 580 seront interdits.

Article IVAU 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2 - Assainissement

Eaux usées

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

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Eaux pluviales

Toute opération ou construction devra aménager un écoulement des eaux de ruissellement en concertation avec la commune, vers les déversoirs naturels ou vers des aménagements propres à l'opération.

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 d'un réseau public d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base minimale de 160 litres par m² imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec un rejet dans le milieu naturel limité à 0,7 m³/s pour l'ensemble de la zone.

Conformément aux orientations d'aménagement, une noue enherbée d'une profondeur limitée inférieure à 1 m devra être réalisée sur toute la largeur de la zone longeant la RN 580, (les limites exactes de la noue pourront être adaptées en fonction des contraintes locales). Cette noue sera parallèle au fossé longeant la RN 580. La surverse de cette noue sera dirigée vers le fossé de la RN 580 au nord-est de la zone sans reprofilage de ce fossé.

Les volumes de rétention seront déterminés en fonction de la surface imperméabilisée selon les préconisations de la MISE et en fonction de la fréquence admissible des exutoires à l'aval de l'opération.

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare ; il devra de plus être restreint au minimum.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

3 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article IVAU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article IVAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des reculs suivants :

- 30 mètres de l'emprise de la RN 580,
- 8 mètres de l'axe des autres voies,
- 15 mètres de l'axe du CD 101,

Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment selon leur caractère, à usage privé ou public (contrôle, sécurité, etc).

Article IVAU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur divisée par deux, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Article IVAU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 3 mètres.

Article IVAU 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 70% de la superficie du terrain.

Article IVAU 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont mesurées, à compter du terrain naturel, une tolérance de plus 1 m est acceptée au regard de la configuration du terrain ou des hauteurs des étages.

Toutefois, en ce qui concerne les constructions en limites de voies publiques, le niveau de référence sera le niveau de la voie.

Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder 12 mètres au faîtage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé jusqu'à 13,50 mètres, pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, clochers et autres structures verticales).

Article IVAU 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Le caractère industriel, artisanal ou commercial des bâtiments devra être affirmé.

Les enseignes et la publicité seront incorporés soit aux clôtures, soit aux bâtiments. Les enseignes ne dépasseront pas l'acrotère.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m. Les matériaux utilisés pour les clôtures sur rue et destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés.

Article IVAU 12 - Stationnement

Le stationnement isolé de caravanes, bungalows et mobil-homes est interdit.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques au minimum, sur la base de :

- pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 m² : l'aire de stationnement doit être égale à 1,5 fois la surface de vente.
- pour les bureaux : 1 place pour 35 m² de bureaux.
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- pour toutes les autres constructions : 1 place pour 3 emplois.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée.

Il faut prévoir également la superficie nécessaire aux manœuvres et à la sécurité.

Article IVAU 13 – Espaces libres et plantations

Le terrain doit être planté au moins à raison de 15 % de sa surface totale.

Les parkings seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article IVAU 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Supprimé

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025



ID : 030-213002785-20251217-DEL09520251-DE

CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone VAU

Caractère de la zone

Cette zone naturelle et non équipée, est destinée à recevoir des activités de type industriel, artisanal, tertiaire et commercial sous forme d'une opération d'ensemble, en respectant les orientations d'aménagement qui y ont été définies.

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Sont soumis à autorisation ou au régime de la déclaration au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations spécifiques qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (R441.1 à R441.12 du CU).
- Les installations et travaux divers (R442.1 à R442.13 du CU).
- Les coupes et abattages d'arbres, les défrichements (R130.1 à R130.6 du CU).
- Les permis de démolir (R430.1 à R430.27 du CU) dans les zones soumises aux périmètres de protection des monuments historiques.

Par ailleurs, le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de l'article R. 523-1 du Code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. Entrent dans le champ de cet article l'ensemble des projets énumérés aux articles R.523-4 et R. 123-5 du Code du Patrimoine.

Dans le périmètre de la zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) délimitée sur la commune de Saint-Laurent-des-Arbres par arrêté préfectoral n°76-2021-0236 du 15 mai 2021 doivent en outre être transmis au Préfet :

- les permis de construire prévus par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,
- les permis d'aménager prévus par l'article L. 421-2 du même Code,
- les permis de démolir par l'article L. 421-3 du même Code,
- les déclarations préalables par l'article L. 421-4 du même Code,
- les décisions de réalisation de ZAC prévus par les articles R. 311-7 et suivant du même Code,
- tous les travaux définis à l'article R. 523-5 du Code du patrimoine (affouillements, nivellements, préparations du sol, arrachage de souches, création de retenues d'eau ou de canaux....) sans seuil de superficie.

Dispositions applicables aux constructions ou installations d'intérêt général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- Soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
- Soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,
- Soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées...), telles que station-service...

il peut être fait application des dispositions spécifiques, et en particulier de celles relatives aux installations classées.

L'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente.

Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Zone sismique

La commune de Saint-Laurent-des-Arbres est classée en aléa modéré par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

La construction de bâtiments nouveaux de catégorie III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et de catégorie IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ; centres météorologiques), ainsi que certains travaux sur l'existant doivent respecter la réglementation de construction parasismique européenne (EuroCode8).

Pour des bâtiments simples relevant de la catégorie II, ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis, la norme PS-MI peut être appliquée, en dispense de l'Eurocode 8.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

Article VAU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les constructions nouvelles à destinations :
 - o d'exploitation agricole ou forestière,
 - o d'habitat à l'exception de celles visés à l'article V AU 2,
- Les terrains de campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.
- Les dépôts de matériaux ou de déchets.
- Les éoliennes.

Dans les zones, présentant un risque d'inondation lié au lit majeur définies au plan de zonage :

Toute nouvelle construction est interdite à l'exception de celles visées à l'article V AU 2.

Article VAU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement du PLU spécifiques à la zone :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- Les constructions neuves à destination :
 - de bureaux,
 - de commerces,
 - d'hébergement hôtelier,
 - d'artisanat,
 - d'industries légères et non polluantes,
 - d'entrepôt,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics,
 - d'habitat dans les conditions suivantes :
 - o si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements,
 - o si elles sont réalisées à l'intérieur du volume du bâtiment à usage d'activités,
 - o si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées,
 - o dans la limite de 25 m² par lot dans le cas de constructions à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industries légères et non polluantes ou d'entrepôt,
 - o dans la limite de 80 m² par lot dans le cas de construction à destination d'hébergement hôtelier et de constructions et installations nécessaires aux services publics.

L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone VAU. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en accompagnement des bâtiments ou des activités autorisés.

Dans la zone présentant un risque d'inondation par ruissellement pluvial définie au plan de zonage :

Les constructions listées ci-dessus sont autorisées. Cependant, elles devront avoir le niveau du plancher calé à 0,50 m au-dessus du terrain naturel ; cette hauteur minimum pourra être augmentée si nécessaire en cas d'aléas plus important.

Dans la zone inondable - lit majeur - du ruisseau du Galet, définie au plan de zonage, sont uniquement autorisées :

- Les aires de stationnement, réalisées sans modification du profil du terrain naturel, et en conservant la perméabilité des sols.

L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique (*cheminements de sécurité*), des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone VAU. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article VAU 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1 - Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement, enlèvement des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Un seul accès à la zone VAU est autorisé depuis la RD 101 ; aucun nouvel accès direct vers une construction n'est autorisé sur la RD 101.

2 - Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies doivent répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Article VAU 4 – Desserte par les réseaux

1 - Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

2 - Eaux usées

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

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

3 - Eaux pluviales

Toute opération ou construction devra aménager un écoulement des eaux de ruissellement en concertation avec la commune, vers les déversoirs naturels ou vers des aménagements propres à l'opération. 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 d'un réseau public d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base minimale de 150 litres par m² imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7l/s/ha de surface imperméabilisée pour l'ensemble de la zone.

Les volumes de rétention seront déterminés en fonction de la surface imperméabilisée selon les préconisations de la MISE et en fonction de la fréquence admissible des exutoires à l'aval de l'opération.

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un évènement rare ; il devra de plus être restreint au minimum.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

4 - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

Article VAU 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article VAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul de 5 m minimum de l'alignement,
- au-delà de 15 mètres de l'axe de la RD 101.

Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment selon leur caractère, à usage privé ou public (contrôle, sécurité, etc).

Article VAU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si les nouvelles constructions ne sont pas contiguës aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à 3 mètres.

En limite séparative et dans la bande des 3 mètres, seules les nouvelles constructions de moins de 7 m de hauteur sont autorisées.

Article VAU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 3 mètres.

Article VAU 9 - Emprise au sol

Le calcul de l'emprise au sol correspond à la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut des constructions ainsi que les surfaces imperméabilisées comme les terrasses, les accès et voiries, les aires de stationnement et de livraison, sauf si elles sont aménagées en espace vert ou en evergreen.

L'emprise au sol, ainsi définie, n'excèdera pas 60 % de la superficie du terrain.

Article VAU 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont mesurées à compter du terrain naturel ; une tolérance de un (1) mètre est acceptée au regard de la configuration du terrain, des hauteurs des étages ou de la réalisation d'un vide sanitaire.

Toutefois, en ce qui concerne les constructions en limites de voies publiques, le niveau de référence sera le niveau de la voie.

Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder 12 mètres au faitage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, tour d'exercice et autres structures verticales).

Article VAU 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages urbains.

Le caractère industriel, artisanal ou commercial des bâtiments devra être affirmé.

Les enseignes et la publicité seront incorporés soit aux clôtures, soit aux bâtiments.

Les enseignes ne dépasseront pas l'acrotère.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,8 m. Elles seront composées de grillages (panneau rigide) de couleur verte.

Article VAU 12 - Stationnement

Le stationnement isolé de caravanes, bungalows et mobil-homes est interdit.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur les bases minimales suivantes :

- pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 m²: l'aire de stationnement doit être égale à 1,5 fois la surface de vente.
- pour les bureaux : 1 place pour 35 m² de SHON.
- pour les constructions artisanales et industrielles : 1 place pour 50 m² de SHON.
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée.

Il faut prévoir également la superficie nécessaire aux manœuvres et à la sécurité.

Article VAU 13 - Espaces libres et plantations

Le terrain doit être planté à raison d'au moins :

- 40 % de sa surface totale,
- 30 % de sa surface totale en pleine terre.

Les parkings seront plantés au minimum à raison d'un (1) arbre de haute tige pour deux (2) places de stationnement.

Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article VAU 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Supprimé

TITRE III

Dispositions applicables aux zones agricoles

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025



ID : 030-213002785-20251217-DEL09520251-DE

CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse économique, dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation des ressources du sol et du sous-sol.

La zone A est divisée en deux secteurs :

- secteur A1 dans lequel les constructions sont autorisées,
- secteur A2, sensible d'un point de vue paysager dans lequel les nouvelles constructions sont interdites.

Elle comprend une zone inondable soumise à un aléa fort (supérieur à 50 cm d'eau) ou à un aléa modéré (inférieur à 50 cm d'eau).

Une partie de la zone A est soumise à la Zone de Protection Architecturale, Urbaine et Paysagère créée le 25 janvier 2008 et devenue Site Patrimonial Remarquable.

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Sont soumis à autorisation ou au régime de la déclaration au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations spécifiques qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (R441.1 à R441.12 du CU).
- Les installations et travaux divers (R442.1 à R442.13 du CU).
- Les coupes et abattages d'arbres, les défrichements (R130.1 à R130.6 du CU).
- Les permis de démolir (R430.1 à R430.27 du CU) dans les zones soumises aux périmètres de protection des monuments historiques.

Par ailleurs, le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de l'article R. 523-1 du Code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. Entrent dans le champ de cet article l'ensemble des projets énumérés aux articles R.523-4 et R. 123-5 du Code du Patrimoine.

Dans le périmètre de la zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) délimitée sur la commune de Saint-Laurent-des-Arbres par arrêté préfectoral n°76-2021-0236 du 15 mai 2021 doivent en outre être transmis au Préfet :

- les permis de construire prévus par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,
- les permis d'aménager prévus par l'article L. 421-2 du même Code,
- les permis de démolir par l'article L. 421-3 du même Code,
- les déclarations préalables par l'article L. 421-4 du même Code,
- les décisions de réalisation de ZAC prévus par les articles R. 311-7 et suivant du même Code,
- tous les travaux définis à l'article R. 523-5 du Code du patrimoine (affouillements, nivellements, préparations du sol, arrachage de souches, création de retenues d'eau ou de canaux....) sans seuil de superficie.

Dispositions applicables aux constructions ou installations d'intérêt général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- Soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
- Soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,
- Soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées...), telles que station-service...

il peut être fait application des dispositions spécifiques, et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente.

Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Zone sismique

La commune de Saint-Laurent-des-Arbres est classée en aléa modéré par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

La construction de bâtiments nouveaux de catégorie III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et de catégorie IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ; centres météorologiques), ainsi que certains travaux sur l'existant doivent respecter la réglementation de construction parasismique européenne (EuroCode8).

Pour des bâtiments simples relevant de la catégorie II, ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis, la norme PS-MI peut être appliquée, en dispense de l'Eurocode 8.

Isolation Phonique

La RN 580 est classée "voie à grande circulation" ; en conséquence, les constructions édifiées de part et d'autre de la route nationale sur une bande de 100 m ou de 250 m doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 29 décembre 1998 (joint dans les annexes du PLU).

Loi Barnier

Le territoire de la commune est traversé par la RN 580 soumise à la Loi "Barnier" du 2 février 1995, par application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, interdisant toutes constructions autres que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, et aux bâtiments d'exploitation existant.

En dehors des espaces urbanisés, une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 580 est inconstructible. Cette disposition peut ne plus s'appliquer dès lors que les règles concernant ces zones sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites

Dans les secteurs A2 :

Toute nouvelle construction est interdite.

De plus dans tous les secteurs inondables

Toute nouvelle construction est interdite.

La reconstruction d'un bâtiment existant détruit dans le cadre d'une inondation est interdite.

Article A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises dans l'ensemble de la zone (A1, A2 et secteur inondable) que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, la transformation, l'addition, la rénovation et la réhabilitation avec ou sans changement de destination des constructions (mas et moulins) existantes, repérées sur les plans "avec une étoile", dans la limite des surfaces hors œuvres brutes existantes pour des raisons architecturales et patrimoniales.
- L'aménagement, la transformation, la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes liées à l'agriculture dans la limite des surfaces hors œuvres brutes existantes ainsi qu'une extension de 20 % de la SHON existante.

De plus, dans le secteur A1 (hormis le secteur A2 et le secteur inondable)

- La construction de bâtiments destinés à l'exploitation agricole, à l'élevage, etc, y compris s'ils sont soumis au régime des installations classées.
- La création ou le transfert de sièges d'exploitation agricole, s'ils sont nécessaires à la bonne marche de l'exploitation agricole.
- La construction de logements destinés à l'exploitation agricole ou à l'activité, dans un rayon de 80 mètres des bâtiments existants, sur une même entité foncière, des bâtiments d'exploitation étant un préalable à l'opération, ces bâtiments devant être appropriés au type de matériel agricole qu'ils doivent recevoir.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, dans le secteur inondable

Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement ou déclaration de travaux doit être accompagné d'un document topographique coté par référence de nivellement général de la France (NGF) adapté au projet concerné.

La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

Ces règles se superposent à la servitude de libre passage créée au profit du syndicat intercommunal d'aménagement du Nizon et de ses affluents ou de tout autre syndicat qui s'y substituerait ultérieurement.

Les clôtures seront perméables à l'eau dans le sens des écoulements des eaux.

Ne sont autorisés, que les transformations, les aménagements et extensions de bâtiments existants sans constructions nouvelles dans les conditions fixées ci-après s'ajoutant aux règles de la zone :

1 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement individuel lié à l'activité agricole à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et pas de changement de destination, que l'emprise au sol du bâtiment ne soit pas augmentée de plus de 10 % et que l'emprise au sol de la surface des bâtiments n'excède pas 30 % de la surface de la parcelle.

Pour les constructions à usage d'habitation liée à l'activité agricole : les planchers habitables créés seront situés au moins à 0,50 m au-dessus de la cote du profil des plus hautes eaux situées en amont de la parcelle et la construction après extension, devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20 m² situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.

2 - Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés au-dessus de la cote de référence (profil situé en amont de la parcelle voir en annexe).

3 - Les constructions annexes des habitations liées à l'activité agricole (terrasses couvertes, garages, abris de jardin, piscines, etc...) et les bâtiments nécessaires à l'activité agricoles ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente pourront être autorisés, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble de la surface des bâtiments n'excède pas 30 %.

Il est conseillé dans la mesure du possible :

- de mettre hors d'eau les réseaux et équipements (compteur EDF, chaudière, prise électriques et téléphoniques...)
- d'utiliser des matériaux insensibles à l'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1 - Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les nouveaux accès sur la RN 580 seront interdits, sauf avis particulier des autorités compétentes

2 – Voirie

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Article A 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Le raccordement au réseau public est obligatoire. S'il n'existe pas, les constructions doivent être alimentées par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation sanitaire départementale.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Le système d'assainissement devra faire l'objet d'une autorisation préalable de l'organisme de tutelle, avant tout dossier d'autorisation de construire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe.

Si le réseau public n'existe pas, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation sanitaire départementale.

Eaux pluviales :

Toute opération ou construction devra aménager un écoulement des eaux de ruissellement en concertation avec la commune, vers les déversoirs naturels ou vers des aménagements propres à l'opération.

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 d'un réseau public d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha selon les préconisations de la MISE du Gard.

Les volumes de rétention seront déterminés en fonction de la surface imperméabilisée selon les préconisations de la MISE et en fonction de la fréquence admissible des exutoires à l'aval de l'opération.

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

3 - Electricité

Le raccordement est réalisé si le réseau public existe, sans augmentation de puissance, sinon le propriétaire devra supporter l'entière charge du raccordement au réseau ou de son renforcement.

Article A 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur le plan.

A défaut de ces indications, le recul doit être d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et d'au moins 20 mètres de l'axe des RD 26, 101 et 121 et d'au moins 75 mètres de l'axe de la RN 580.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées et nécessaires aux infrastructures routières
- aux réseaux publics exigeant la proximité des infrastructures routières
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public
- à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, à 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et à 10 mètres minimum de l'axe des autres ruisseaux.

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, à 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et à 10 mètres minimum de l'axe des autres ruisseaux.

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes à l'habitation (garage, abri, ateliers, auvent)

Article A 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article A 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs des constructions sont mesurées en tout point du bâtiment, à compter du terrain naturel ; une tolérance de plus 1 m est acceptée au regard de la configuration du terrain ou des hauteurs des étages. Toutefois, en ce qui concerne les constructions en limites de voies publiques, le niveau de référence sera le niveau de la voie.

Pour les constructions autorisées, la hauteur est limitée à un étage sur rez-de-chaussée pour l'habitat, et à 10 mètres au faîtage, à l'exception des superstructures liées à l'exploitation.

Article A 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages.

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère des secteurs agricoles, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m. Les murs de clôture pleins sont interdits.

Article A 12 - Stationnement

Le stationnement isolé de caravanes, bungalows et mobil homes est interdit. Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé :

- deux places de stationnement par logement.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

Article A 13 – Espaces libres et plantations

Aucune plantation, obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article A 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Supprimé

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025



ID : 030-213002785-20251217-DEL09520251-DE

TITRE IV

Dispositions applicables aux zones naturelles

Envoyé en préfecture le 19/12/2025

Reçu en préfecture le 19/12/2025

Publié le 19/12/2025



ID : 030-213002785-20251217-DEL09520251-DE

CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

La zone N recouvre les secteurs naturels et boisés à protéger, en raison de la qualité des sites et des paysages et de leur vocation d'espace naturel à conserver.

Cette zone recoupe la délimitation des zones d'intérêt écologique, faunistique et floristique, ainsi qu'un site fossilifère.

Les secteurs suivants sont repérés :

- Nm : pour sa fonction spécifique de camp militaire.
- Na : petits secteurs situés au milieu de zones agricoles dans lesquels, on autorise une extension limitée des constructions existantes non agricoles.

Cette zone comporte :

- un secteur inondable soumis à un aléa fort (supérieur à 50 cm d'eau) ou à un aléa modéré (inférieur à 50 cm d'eau).
- une zone d'interface : son aménagement consiste à effectuer un débroussaillage et des éclaircies permettant des ruptures entre les cimes des arbres, à créer si nécessaire des pistes d'accès pour les camions de lutte contre l'incendie et à implanter des hydrants. Les problèmes de ruissellement seront pris en compte dans le traitement de l'interface, un équilibre entre risque incendie et érosion des sols sera préservé.

Une partie de la zone N est soumise à la Zone de Protection Architecturale, Urbaine et Paysagère créée le 25 janvier 2008 et devenue Site Patrimonial Remarquable.

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Sont soumis à autorisation ou au régime de la déclaration au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations spécifiques qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (R441.1 à R441.12 du CU).
- Les installations et travaux divers (R442.1 à R442.13 du CU).
- Les coupes et abattages d'arbres, les défrichements (R130.1 à R130.6 du CU).
- Les permis de démolir (R430.1 à R430.27 du CU) dans les zones soumises aux périmètres de protection des monuments historiques.

Par ailleurs, le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de l'article R. 523-1 du Code du patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement. Entrent dans le champ de cet article l'ensemble des projets énumérés aux articles R.523-4 et R. 123-5 du Code du Patrimoine.

Dans le périmètre de la zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA) délimitée sur la commune de Saint-Laurent-des-Arbres par arrêté préfectoral n°76-2021-0236 du 15 mai 2021 doivent en outre être transmis au Préfet :

- les permis de construire prévus par l'article L. 421-1 du Code de l'Urbanisme,
- les permis d'aménager prévus par l'article L. 421-2 du même Code,
- les permis de démolir par l'article L. 421-3 du même Code,
- les déclarations préalables par l'article L. 421-4 du même Code,
- les décisions de réalisation de ZAC prévus par les articles R. 311-7 et suivant du même Code,
- tous les travaux définis à l'article R. 523-5 du Code du patrimoine (affouillements, nivellements, préparations du sol, arrachage de souches, création de retenues d'eau ou de canaux....) sans seuil de superficie.

Dispositions applicables aux constructions ou installations d'intérêt général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- Soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
- Soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,
- Soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées...), telles que station-service...

il peut être fait application des dispositions spécifiques, et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente.

Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Zone sismique

La commune de Saint-Laurent-des-Arbres est classée en aléa modéré par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

La construction de bâtiments nouveaux de catégorie III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et de catégorie IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et au maintien de l'ordre ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crise ; centres météorologiques), ainsi que certains travaux sur l'existant doivent respecter la réglementation de construction parasismique européenne (EuroCode8).

Pour des bâtiments simples relevant de la catégorie II, ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis, la norme PS-MI peut être appliquée, en dispense de l'Eurocode 8.

Isolation Phonique

La RN 580 est classée "voie à grande circulation" ; en conséquence, les constructions édifiées de part et d'autre de la route nationale sur une bande de 100 m ou de 250 m doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 29 décembre 1998 (joint dans les annexes du PLU).

Loi Barnier

Le territoire de la commune est traversé par la RN 580 soumise à la Loi "Barnier" du 2 février 1995, par application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, interdisant toutes constructions autres que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, et aux bâtiments d'exploitation existant.

En dehors des espaces urbanisés, une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 580 est inconstructible. Cette disposition peut ne plus s'appliquer dès lors que les règles concernant ces zones sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article suivant sont interdites.

Sont notamment interdits, dans les secteurs inondables :

- tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soins, établissements d'enseignement,...).
- tout bâtiment destiné à des logements collectifs.
- les sous-sols.
- les remblaiements de parcelles.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit dans le cadre d'une inondation.

Article N 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises dans l'ensemble de la zone (hormis les secteurs inondables) que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitations existantes à la date de publication du POS, dans la limite des 20 % de la surface hors œuvre brute, à la condition de respecter le caractère et les proportions architecturales du bâti.
- L'aménagement, la transformation et la construction de bâtiments pour l'extension de bâtiments existants dans la limite de 20 % de la surface hors œuvre brute sur une même unité foncière. Les bâtiments annexes pourront être dissociés à condition qu'ils n'excèdent pas 30 m² ou qu'une justification économique le justifie.
Ne seront prises en compte que les constructions d'une superficie de moins de 60 m² d'emprise au sol qui ne pourront pas être agrandies.
- Les équipements d'utilité publique nécessaire à l'accessibilité du site, à la sécurité, aux infrastructures, et leur extension.
- La création et l'extension d'équipements publics, réalisés par la collectivité, destinés à la vie collective et urbaine.
- Les installations ou bâtiments destinés à la protection de la forêt, au défrichement, à caractère définitif ou provisoire après avis des administrations concernées (DDAF ONF par exemple)

De plus, dans le secteur Nm :

- Les installations et constructions nécessaires aux besoins du site militaire.

Dans les secteurs Na inondables :

Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement ou déclaration de travaux doit être accompagné d'un document topographique coté par référence de nivellement général de la France (NGF) adapté au projet concerné.

La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.

L'extension des bâtiments existants et l'adjonction de constructions annexes et leur réhabilitation, sont autorisées aux conditions suivantes :

- que le projet s'inscrive dans le corps de règle de la zone dans laquelle est inscrite la parcelle,
- que le bâtiment préexiste à la date de publication du POS,
- que le dessous du plancher des pièces habitables soient situées 50 cm au-dessus de la côte du profil situé en amont de la parcelle définissant la côte des plus hautes eaux du Nizon et de ses affluents, (voir les côtes de référence en annexe).

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

Ces règles se superposent à la servitude de libre passage créée au profit du syndicat intercommunal d'aménagement du Nizon et de ses affluents ou de tout autre syndicat qui s'y substituerait ultérieurement.

Les clôtures seront perméables à l'eau dans le sens des écoulements des eaux.

Ne sont autorisés, que les transformations, les aménagements et extensions de bâtiments existants sans constructions nouvelles dans les conditions fixées ci-après s'ajoutant aux règles de la zone :

1 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement individuel à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et pas de changement de destination, que l'emprise au sol du bâtiment ne soit pas augmentée de plus de 10 % et que l'emprise au sol de la surface des bâtiments n'excède pas 30 % de la surface de la parcelle.

Pour les constructions à usage d'habitation : les planchers habitables créés seront situés au moins à 0,50 m au-dessus de la côte du profil des plus hautes eaux situées en amont de la parcelle et la construction après extension, devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20 m² situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.

L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'hébergement existantes sont autorisés à condition qu'il n'y ait pas d'augmentation de la capacité d'hébergement et pas de changement de situation.

2 - Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situés au-dessus de la cote de référence (profil situé en amont de la parcelle).

3 - Les constructions annexes des habitations (terrasses couvertes, garages, abris de jardin, piscines, etc...) ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente pourront être autorisées, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble de la surface des bâtiments n'excède pas 30 %.

Il est conseillé dans la mesure du possible :

- de mettre hors d'eau les réseaux et équipements (compteur EDF, chaudière, prise électriques et téléphoniques...)
- d'utiliser des matériaux insensibles à l'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 3 - Accès et voirie

Les nouveaux accès sur la RN 580 seront interdits.

Article N 4 - Desserte par les réseaux

1 - Eau

Le raccordement au réseau public est obligatoire. S'il n'existe pas, les constructions doivent être alimentées par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation sanitaire départementale.

2 - Assainissement

Eaux usées :

Le système d'assainissement devra faire l'objet d'une autorisation préalable de l'organisme de tutelle, avant tout dossier d'autorisation de construire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Si le réseau public n'existe pas, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation sanitaire départementale.

Eaux pluviales :

Toute opération ou construction devra aménager un écoulement des eaux de ruissellement en concertation avec la commune, vers les déversoirs naturels ou vers des aménagements propres à l'opération.

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 d'un réseau public d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha selon les préconisations de la MISE du Gard.

Les volumes de rétention seront déterminés en fonction de la surface imperméabilisée selon les préconisations de la MISE et en fonction de la fréquence admissible des exutoires à l'aval de l'opération.

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

3 - Electricité

Le raccordement est réalisé si le réseau public existe, sans augmentation de puissance, sinon le propriétaire devra supporter l'entière charge du raccordement au réseau ou de son renforcement.

Article N 5 - Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions seront implantées comme suit :

- A 75 mètres de l'axe de la RN 580 pour les habitations. Cette disposition ne s'applique pas :
 - aux constructions et installations liées et nécessaires aux infrastructures routières
 - aux réseaux publics exigeant la proximité des infrastructures routières
 - aux bâtiments d'exploitation agricole
 - aux réseaux d'intérêt public
 - à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes
- A 20 mètres de l'axe des RD 26, 121 et 101,
- A 8 mètres de l'axe des autres voies.

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, à 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et à 10 mètres minimum de l'axe des autres ruisseaux.

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction.

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, à 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et à 10 mètres minimum de l'axe des autres ruisseaux.

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Article N 9 - Emprise au sol

Non réglementé.

Article N 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs des constructions sont mesurées en tout point du bâtiment, à compter du terrain naturel ; une tolérance de plus 1 m est acceptée au regard de la configuration du terrain ou des hauteurs des étages.

Toutefois, en ce qui concerne les constructions en limites de voies publiques, le niveau de référence sera le niveau de la voie.

Pour les constructions autorisées, la hauteur est limitée à un étage sur rez-de-chaussée pour l'habitat, et à 10 mètres au faîtage.

Dans le cas de bâtiments existants, la reconstruction à l'identique, la construction à une hauteur identique de l'existant sont autorisées.

Article N 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les extensions de constructions doivent présenter un caractère compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère des secteurs naturels, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m. Les murs de clôture pleins sont interdits.

Article N 12 - Stationnement

Le stationnement isolé de caravanes, bungalows et mobil homes est interdit.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article N 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes, sous réserve de l'avis des organismes de tutelle.

L'obligation de débroussaillage est portée de 50 à 100 m.

La zone d'interface sera traitée de la façon suivante : son aménagement consiste à effectuer un débroussaillage et des éclaircies permettant des ruptures entre les cimes des arbres, à créer si nécessaire des pistes d'accès pour les camions de lutte contre l'incendie et à implanter des hydrants. Les problèmes de ruissellement seront pris en compte dans le traitement de l'interface, un équilibre entre risque incendie et érosion des sols sera préservé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article N 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Supprimé