

0203 revpos/plu Fournès 30

**Commune  
de  
FOURNES**  
Département du  
Gard

**Plan Local  
d'Urbanisme**

PREMIÈRE RÉVISION DU  
PLAN D'OCCUPATION DES  
SOLS

**2**  
**Règlement**

ATELIER D'ARCHITECTURE ET  
D'URBANISME  
Philippe LOINTIER  
architecte

192, Chemin Guillaume Laforêt  
30000 NÎMES

PROCÉDURE	prescription	délibération arrétant le projet	publication	approbation	
Elaboration du P.O.S.	19/05/1971		25/09/1978	18/03/1980	
1 ère modification				14/06/1982	
2 ème modification				19/12/1988	Aimée LAMY
3 ème modification				29/06/1992	urbaniste
4 ème modification				4/10/1993	13150 TARASCON
5 ème modification				1/07/1996	
mise à jour				15/04/1998	
6 ème modification				2/10/2000	
1 ère révision élaboration du P.L.U.	1/10/2001	2/02/2004		3/01/2005	Janvier 2005
Déclaration de projet				16/01/2013	Janvier 2013
Déclaration de projet n°2				29/08/2019	Aôut2019

2ème modification simplifiée 17/07/2018

25/06/2019

## À LIRE EN PREMIER

- 1- La Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000, relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, publiée au Journal Officiel, n° 289 du 14 Décembre 2000 et modifiée par la Loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, dite Loi Urbanisme et Habitat, publiée au Journal Officiel, du 3 juillet 2003, a introduit des modifications substantielles dans la rédaction du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme. Les quelques lignes ci-dessous indiquent comment utiliser la présente partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Fournès dans le département du Gard.
- 2- Le territoire de la commune de Fournès est divisé en :
  - quatre zones urbaines dites U, deux à dominante d'habitat allant du centre ancien qui présente un habitat regroupé et dense à l'habitat périphérique implanté de manière aérée et deux zones d'activités incompatibles avec la vie urbaine ;
  - une zone à urbaniser dite I AU, nécessitant une extension des réseaux et son équipement y compris en voirie avant de pouvoir y construire ;
  - une zone à urbaniser dite II AU, qu'il faut équiper en réseaux et voirie avant de pouvoir y construire ; cette zone comporte plusieurs secteurs ;
  - une zone agricole dite A où les sols possèdent une valeur agronomique qui en outre comporte des paysages de qualité et un patrimoine archéologique ;
  - une zone dite N, naturelle qui correspond à des sites, des paysages et des milieux naturels de grande qualité et d'intérêt écologique, faunistique et floristique, de richesses archéologiques ; en outre elle comprend trois secteurs particuliers affectés chacun à une destination particulière.
- 3- Les prescriptions réglementaires contenues :
  - dans le titre 1, concernent les chapitres du règlement afférents aux zones urbaines : Ua / Ub / Uc et à la zone d'activités Uac ; Uact
  - dans le titre 2, concernent le chapitre du règlement afférent à la zone à urbaniser : AU qui comporte
    - une zone I AU, le préfixe « I » signifie que cette zone est inconstructible en l'absence de réseaux à proximité,
    - et une zone II AU urbanisable sous conditions qui comprend trois secteurs destinés principalement à habitat et un secteur dénommé II Aue destiné à de l'hébergement collectif ; le préfixe « II » signifie que ces zones sont ouvertes à l'urbanisation sans modification du P.L.U. dès lors que la viabilisation et les équipements annexes y sont réalisés.
  - dans le titre 4 concernent le chapitre du règlement afférent à la zone agricole : A ;
  - dans le titre 5 concernent le chapitre du règlement afférent à la zone naturelle : N.
- 4- Des documents graphiques sont associés au présent règlement. Ils comprennent : le plan de zonage où sont reportés les zones et secteurs suivant la nomenclature du règlement, les secteurs soumis aux risques d'inondation identifiés par le Plan de Prévention des Risques d'inondation du « Gardon aval » et lors des inondations du 8 et 9 septembre 2002, ou qui correspondent aux champs naturels d'expansion des ruisseaux et fossés, la localisation des zones archéologiques sensibles, les Espaces Boisés Classés, les zones où l'urbanisation est réglementée au titre de la protection des entrées de villes et abords des routes à grande circulation, les zones inconstructibles au titre de la protection de l'hygiène et les emplacements réservés pour des projets d'intérêt public au profit des collectivités ;
- 5- Des plans en annexe, qui indiquent :
  - les servitudes d'intérêt public instituées par l'État limitant le droit d'utilisation du sol ;
  - les réseaux d'eau et d'assainissement collectif ;
  - les réseaux d'eau pluviale ;
  - les zones soumises à des règles particulières et au droit de préemption urbain ;
  - les zones desservies par l'assainissement collectif, où le raccordement au réseau est obligatoire.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER**

## CHAPITRE 1 - ZONE II AUac

### Préambule

Cette zone n'est pas équipée et sera ouverte à l'urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble. À dominante d'activités économiques, elle est destinée aux constructions à usage de commerce, d'activités artisanales, de bureaux ou d'entrepôts et les annexes fonctionnelles ; elle se situe en mitoyenneté avec la bretelle d'accès à l'autoroute A9.

Elle comporte des risques pour les bâtiments dus à la rétractation de l'argile, nécessitant une reconnaissance géotechnique et une étude préalable des terrains de fondation par un bureau d'étude spécialisé qui s'assurera que les travaux envisagés peuvent être effectués sans risque et que la pérennité des ouvrages soit assurée.

### ARTICLE IIAUac 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les constructions à usage d'habitation à l'exception de celles prévues à l'article IIAUac 2.
- Les constructions à usage d'industrie.
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.

### ARTICLE IIAUac 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

La zone sera ouverte à l'urbanisation après réalisation des équipements internes. Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Dans le cadre de l'opération d'ensemble sont en outre admises deux (2) constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et la gestion des installations si chacun des deux logement est limitée à 160 m<sup>2</sup> de surface de plancher .

### ARTICLE IIAUac 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privée ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

## **ARTICLE IIAUac 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### **2 - Assainissement**

#### 2.1 Eaux usées

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées publique ou interne à l'opération.
- Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un prétraitement.

#### 2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux pluviales interne à l'opération d'ensemble.
- Les eaux pluviales collectées seront récupérées et stockées à l'intérieur de l'opération dans un ou des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.
- Tout remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

### **3 - Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles de télécommunication devront être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE IIAUac 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE IIAUac 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- En bordure de la route départementale n° 192, les constructions devront être implantées à une distance minimale de (15) quinze mètres de l'axe de la voie.
- En bordures des voies à grande circulation, route départementale n° 6100 et bretelle d'accès à l'autoroute A9, les constructions devront être implantées à l'extérieur des marges de recul portées au plan de zonage, document graphique n° 3.

## **ARTICLE IIAUac 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE IIAUac 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE IIAUac 9 - EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 30 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE IIAUac 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment, cheminées, éléments architecturaux particuliers et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des constructions est comptée en tous points à partir du niveau du sol, au point le plus haut du bâtiment. Elle ne pourra excéder

- douze (12) mètres si le bâtiment est couvert d'un toit terrasse
- quinze (15) mètres si le bâtiment est couvert d'un toit en tuiles.

## **ARTICLE IIAUac 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage environnant et le caractère du site.

### **Couverture**

- La toiture possèdera 2 pentes au minimum ou un toit terrasse.
- Sur les toitures ~~sont~~ inclinées, seules sont autorisées les tuiles canal, romanes et les plaques en grands éléments d'aspect tuiles canal. La couleur rouge crue ou vif est interdite.
- Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés dans la limite de 30 % de la surface totale de la toiture où ils sont installés.

### **Ouvrages annexes**

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, sans saillie sur les façades ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

### **Abords**

- Les lieux de stockage, lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public seront masqués, soit par une haie, soit par un écran construit d'aspect similaire à la façade du bâtiment.
- Les locaux à conteneurs seront constitués de murets de 1,5 m. de hauteur comprenant une surface adaptée à la taille des bacs.

#### **ARTICLE IIAUac 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Il est exigé trois places de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher

#### **ARTICLE IIAUac 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 4 places de stationnement.
- Les espaces libres en dehors des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 50 mètres carrés.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cèdres, des pins parasols et des cyprès.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- Au minimum 20 % de la surface du terrain devra être laissé en herbe ou non imperméabilisée.

#### **ARTICLE IIAUac 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Cet article n'est pas réglementé.