

Département du Gard  
Gard Rhodanien

# SAINT GERVAIS



## Plan Local d'Urbanisme IVa\_Règlement



**CROUZET URBANISME**  
4 impasse les lavandins – 26 130 Saint Paul Trois Châteaux  
Tél : 04 75 96 69 03  
e-mail : [crouzet-urbanisme@orange.fr](mailto:crouzet-urbanisme@orange.fr)

*Arrêt du projet*



# SOMMAIRE

<b>TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES.....</b>	<b>1</b>
<i>Article 1 - Champ d'Application Territorial du Plan Local d'Urbanisme.....</i>	<i>1</i>
<i>Article 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....</i>	<i>1</i>
<i>Article 3 - Division du territoire en zones.....</i>	<i>1</i>
<i>Article 4 - Destinations et sous-destinations .....</i>	<i>4</i>
<i>Article 5 – Stationnement des véhicules .....</i>	<i>6</i>
<b>TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</b>	<b>8</b>
<i>Zone UA.....</i>	<i>9</i>
<i>Zone UB.....</i>	<i>21</i>
<i>Zone UE.....</i>	<i>34</i>
<i>Zone Ui .....</i>	<i>38</i>
<i>Zone Uj .....</i>	<i>46</i>
<b>TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>50</b>
<i>Zone IIAU.....</i>	<i>51</i>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....</b>	<b>62</b>
<i>Zone A.....</i>	<i>63</i>
<b>TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....</b>	<b>80</b>
<i>Zone N.....</i>	<i>81</i>
<i>Espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA.....</i>	<i>94</i>



# TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

## ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de Saint Gervais.

## ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

**1.- Les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexes du P.L.U.**

**2.- Les articles du code de l'Urbanisme, notamment ceux rappelés ci-après :**

Article R 111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R 111-26 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R 111-27 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées sur les règlements graphiques par les appellations suivantes :

### Les zones urbaines

Elles correspondent aux secteurs en grande partie urbanisés, où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. On distingue :



- La zone UA, à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle correspond aux parties historiques du village, denses et constituées d'espaces bâtis qui présentent un intérêt architectural et patrimonial.
- La zone UB, à vocation principale d'habitat, qui correspond aux secteurs récents d'habitat pavillonnaire à intermédiaire.
- La zone UE, destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (y compris les installations sportives et de loisirs).
- La zone Ui, à vocation principale d'activités artisanales.
- La zone Uj, destinée à la création de parcs et jardins publics. Les parkings publics y sont également autorisés.

### Les zones à urbaniser

Leurs tailles et / ou leurs situations imposent une urbanisation globale et cohérente. Dans la zone IIAU et la zone IIAUa sont à vocation principale d'habitat. Les constructions sont autorisées sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble (une par zone, portant sur toute la zone) sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un rapport de compatibilité.

La zone IIAUb est à vocation mixte de commerces, de services, d'habitat et d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Les constructions y sont autorisées au fur et à mesure de l'avancée des équipements nécessaires à l'accueil des constructions projetées prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation, sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation dans un rapport de compatibilité.

La zone IIAUa correspond à un secteur de requalification urbaine, où l'urbanisation nouvelle est conditionnée à la démolition de l'ancienne cave coopérative.

### Les zones agricoles dites "zones A"

Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.

On distingue :

- Les secteurs Ap, particulièrement protégés au regard de leur rôle prépondérant dans la lecture du paysage et de leur qualité agronomique.
- Le secteur Ab, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), correspondant au terrain d'assiette d'une brasserie dans lequel des conditions de maintien et de développement limité de cette activité ont été définies.

### Les zones naturelles dites "zones N"

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique,
- soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

### Le plan comporte aussi :

- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts.
- Les jardins protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme.
- Les espaces boisés classés à conserver au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme.
- Les trames vertes et bleues.
- Les marges de reculs par rapport à l'axe de la R.D.980.
- Les secteurs soumis aux risques d'inondation et de ruissellement des eaux pluviales.



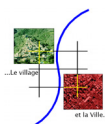
- Les secteurs soumis aux aléas de feux de forêt.
- Les secteurs concernés par des périmètres de protection de captages d'eau potable.
- Les espaces boisés classés à conserver (EBC) au titre des articles L113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Dans les EBC, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. L'article R130-1 du Code de l'Urbanisme prévoit néanmoins 4 exceptions :
  - enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts,
  - pour les forêts publiques, les coupes autorisées dans le cadre du régime forestier,
  - pour les forêts privées, les coupes réalisées dans le cadre d'un plan simple de gestion,
  - si les coupes entrent dans le cadre de l'arrêté préfectoral départemental. »

**Article L.113-1 du Code de l'Urbanisme** : les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

**Article L.113-2 du Code de l'Urbanisme** : le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Les éléments protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme :

- le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L.113-2 et L.421-4. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.



## ARTICLE 4 - DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Destinations	Sous-destinations
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment celles destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
	<b>Exploitation forestière</b> : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
	<b>Hébergement</b> : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.
<b>Commerce et de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle et constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
	<b>Restauration</b> : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	<b>Commerce de gros</b> : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
	<b>Hôtels</b> : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
	<b>Autres hébergements touristiques</b> : constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. »
	<b>Cinéma</b> : toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.



Destinations	Sous-destinations
<p><b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b></p>	<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : constructions destinées à assurer une mission de service public, elles peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public, notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements et les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p>
	<p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, celles conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains et les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p>
	<p><b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement, établissements destinés à la petite enfance, équipements d'intérêt collectif hospitaliers, équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>
	<p><b>Salles d'art et de spectacle</b> : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p>
	<p><b>Équipements sportifs</b> : équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases et les piscines ouvertes au public.</p>
	<p><b>Autres équipements recevant du public</b> : équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.</p>
<p><b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b></p>	<p><b>Industrie</b> : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ou à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>
	<p><b>Entrepôt</b> : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.</p>
	<p><b>Bureau</b> : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaire, secondaire et tertiaire.</p>
	<p><b>Centre de congrès et d'exposition</b> : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p>

## ARTICLE 5 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques dans des parkings de surface ou des garages.

ZONE UA	Stationnements des véhicules individuels motorisés	Stationnement sécurisé des vélos
Logement	Non réglementé.	<p><b>Les logements collectifs</b> devront comprendre un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.</p> <p>Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.</p> <p>Normes minimales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,75m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales</li> <li>• 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de trois pièces et plus</li> <li>• Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 5m<sup>2</sup>.</li> </ul>
Hébergement	En zone UA : non réglementé..	
Hôtel	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà, 0,5 place par chambre.	
Bureaux	1 place maximum pour 50m <sup>2</sup> de surface de plancher.	1,5% de la surface de plancher. Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 5m <sup>2</sup> .
Commerces et activités de service	<p>Pour les surfaces de plancher inférieures à 300m<sup>2</sup>, pas d'obligation.</p> <p>Pour les surfaces de vente supérieure ou égale à 300m<sup>2</sup> : 1 place minimum par tranche de 120m<sup>2</sup>.</p>	<p>Pour un parc de stationnement des véhicules individuels motorisés dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places.</p> <p>Pour un parc de stationnement des véhicules individuels motorisés dont la capacité est supérieure à 40 places, l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.</p>
Constructions à usage artisanal	1 place par tranche de 70m <sup>2</sup> de surface de plancher.	L'espace vélo est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélos calculé par rapport à 15 % de l'effectif total des salariés.

Autres zones	Stationnements des véhicules individuels motorisés	Stationnement sécurisé des vélos
<b>Logement</b>	1 place jusqu'à 50 m <sup>2</sup> de surface de plancher de logement et au-delà 2 places par logement. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, outre les règles de stationnement définies par logement, il est demandé une place de stationnement en espace commun pour deux logements.	<b>Les logements collectifs</b> devront comprendre un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos. Cet espace peut être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment. Cet espace réservé comporte un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Normes minimales : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à 2 pièces principales</li> <li>➤ 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de trois pièces et plus</li> <li>➤ Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 5m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Hébergement</b>	1 place pour 3 logements.	
<b>Hôtel</b>	1 place par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà, 0,5 place par chambre.	
<b>Restaurant</b>	1 place pour 20 m <sup>2</sup> de surface de plancher de salle de service de restaurant	1,5% de la surface de plancher Dans tous les cas, l'espace de stationnement doit faire une superficie minimale de 5m <sup>2</sup> .
<b>Bureaux</b>	1 place maximum pour 30 m <sup>2</sup> de plancher dans les autres zones.	Pour un parc de stationnement des véhicules individuels motorisés dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places. Pour un parc de stationnement des véhicules individuels motorisés dont la capacité est supérieure à 40 places, l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
<b>Commerces et activités de service</b>	Pour les surfaces de plancher inférieures à 300 m <sup>2</sup> : 1 place minimum par tranche de 120 m <sup>2</sup> . Pour les surfaces de vente supérieure ou égale à 300m <sup>2</sup> : 1 place minimum par tranche de 80 m <sup>2</sup> .	Pour un parc de stationnement des véhicules individuels motorisés dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places. Pour un parc de stationnement des véhicules individuels motorisés dont la capacité est supérieure à 40 places, l'espace de stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5% de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places.
<b>Constructions à usage artisanal ou industriel</b>	1 place par tranche de 70 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	L'espace vélo est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélos calculé par rapport à 15 % de l'effectif total des salariés.
<b>Constructions à usage d'entrepôt</b>	1 place par tranche de 150 m <sup>2</sup> de surface de plancher.	Non réglementé.

Nonobstant les règles de stationnement définies aux alinéas ci-dessus, il n'est demandé qu'une place par logement locatif financé à l'aide des prêts aidés par l'Etat.





---

## **TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

---





## ZONE UA

Rappel du rapport de présentation : zone à vocation mixte d'habitat, de services et d'activités non nuisantes pour l'habitat. Elle correspond au village historique dense, dont l'espace bâti présente un intérêt architectural et patrimonial.

### Intégration des risques

La zone UA est partiellement concernée par un aléa de ruissellement indifférencié. Les règles de prise en compte de cet aléa sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone.

## Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

### *Article UA 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites*

Destinations	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> , sauf exceptions définies à l'article UA2.
	<b>Exploitation forestière.</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> , sauf exceptions définies à l'article UA2.
	<b>Commerce de gros.</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie.</b>
	<b>Entrepôt.</b>

- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes.
- Le changement de destination des garages.

### Intégration des risques

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphiques, les bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.



### **Article UA 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à usage artisanal et de commerce de détail qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage agricole qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation.
- Les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau,...).

### **Intégration des risques**

Dans les zones de ruissellement indifférencié représentées aux règlements graphiques, les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UA sont autorisées (à l'exception des bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable, qui sont interdits) sous réserve que le plancher des bâtiments soit calé à TN + 80 cm minimum. Toutefois, des règles différentes (dans la limite des autres règles relatives à la zone) peuvent être admises après réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et après réalisation préalable des aménagements nécessaires.

### **Article UA 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Le changement de destination des constructions à usage de commerce ou d'activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle est interdit en rez-de-chaussée des bâtiments, sauf entre ces destinations.

## **Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article UA 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Hauteurs**

##### **Définition**

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

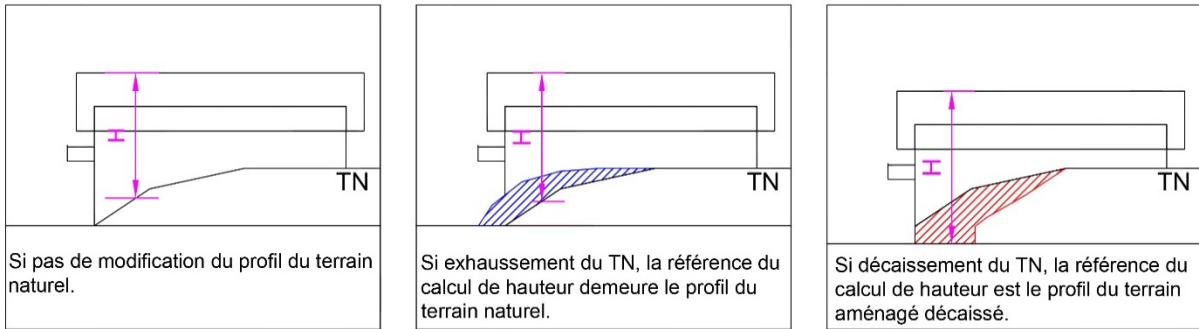
- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements techniques d'intérêt collectif ou de services publics.

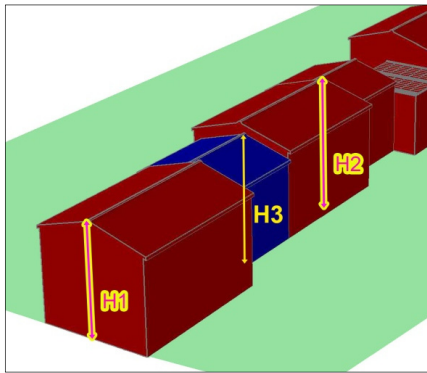






### Règles de hauteur

La hauteur des bâtiments ne devra pas rompre l'harmonie du front de rue qu'il complète ou qu'il prolonge (pas d'effet de créneau prononcé) : la hauteur des constructions ne devra pas dépasser celle de la construction adjacente la plus haute et ne pas être inférieure de 1,5 m ou plus à la hauteur de la construction adjacente la moins haute. Toutefois, les volumes secondaires du bâtiment principal et des bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal et situés à l'arrière des bâtiments en front de rue pourront présenter une hauteur inférieure.



Dans l'exemple ci-contre : H1 est la hauteur de la construction existante adjacente la plus haute et H2 est la hauteur de la construction existante adjacente la moins haute.

$H3 \leq H1$  et  $H3 \geq (H2 - 1,5)$ . Les hauteurs sont exprimées en mètres.

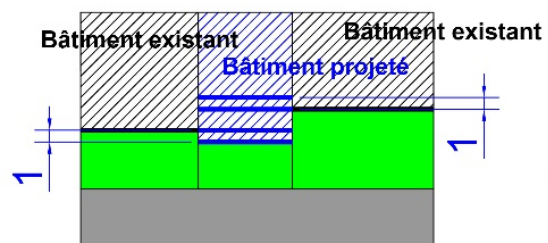
En l'absence de bâtiment adjacent la hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 m.

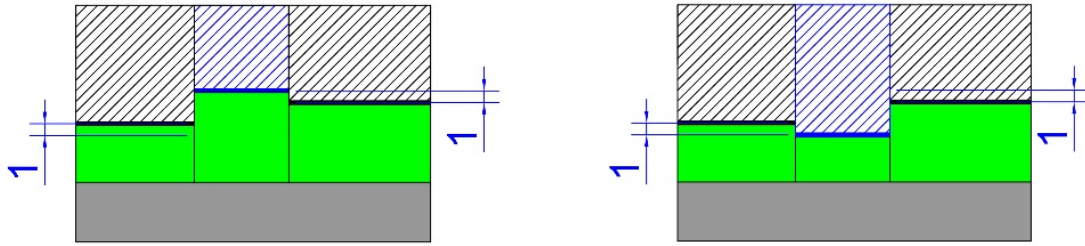
### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation

Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou du front bâti en tenant lieu une façade au moins des bâtiments doit être implantée :

- à l'alignement (limite entre le domaine public et le domaine privé),
- ou dans le prolongement du front de rue s'il existe et ne se situe pas à l'alignement.

Par prolongement de front de rue, on entend une implantation de la façade en recul ou en dépassement de plus ou moins un mètre par rapport aux façades des constructions adjacentes :





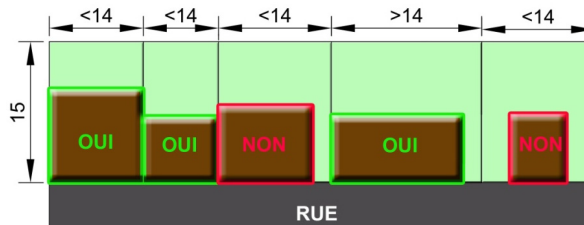
*Implantation avec le recul maximal admis.      Implantation avec le recul minimal admis.*

Toutefois :

- dans le cas d'un permis d'aménager ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul par rapport aux voies internes à l'opération,
- un bâtiment dont la façade sur rue est supérieure à 14 m peut être édifié pour une faible partie en retrait de l'alignement,
- l'aménagement et l'extension des bâtiments existants et situés en retrait de l'alignement peuvent être autorisés,
- les abris de jardins et annexes détachés du bâtiment principal, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> et situés à l'arrière des bâtiments en front de rue pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques,
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter librement par rapport aux voies et emprises publiques.

### Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans une bande de 15 mètres comptés à partir de l'alignement ou du front bâti en tenant lieu, tout bâtiment doit être édifié en ordre continu d'une limite latérale à l'autre de son terrain d'assiette.



*Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.*

Toutefois :

- si cette règle impose la construction d'un bâtiment de plus de 14 m de longueur, il peut n'être édifié que sur une des limites latérales. Il doit alors être prolongé (hors emprises des entrées/sorties sur le terrain) par un mur\*, de manière à produire un front bâti continu le long de l'alignement ou à assurer la continuité du front de rue, si ce front n'est pas implanté à l'alignement :
  - \* La hauteur maximale du mur est fixée à 1,80 m et la hauteur minimale à 0,60 m.
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- Les abris de jardins et annexes détachés du bâtiment principal, d'une emprise au sol inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> et situés à l'arrière des bâtiments en front de rue pourront s'implanter librement.
- les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).



## Volume des piscines

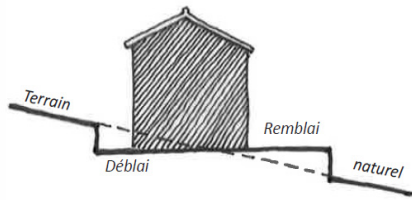
Le volume maximal des piscines est fixé à 60 m<sup>3</sup>.

### Article UA 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

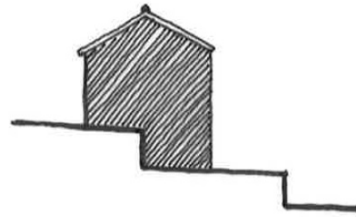
L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets d'aspect pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,5 m.



Terrain en pente : équilibrer les déblais et les remblais

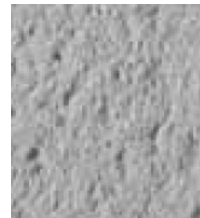


Terrain en terrasses : S'ancrer sur les murets de soutènement

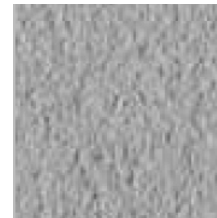
Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard

#### Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).
- Les façades maçonnées seront :
  - soit revêtues d'un enduit. Seules les nuances de beiges sont autorisées. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les enduits seront « respirant » (à base chaux hydraulique ou aérienne éteinte, par exemple). Les finitions d'enduits seront gratté, gratté fin, taloché lissé ou taloché épongé.
- soit en pierres apparentes. Les joints seront affleurant par rapport au nu de la pierre. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente est interdite.
- Les matériaux autres que la pierre, non traditionnellement employés dans le bâti historique en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.



gratté



gratté fin



taloché lissé



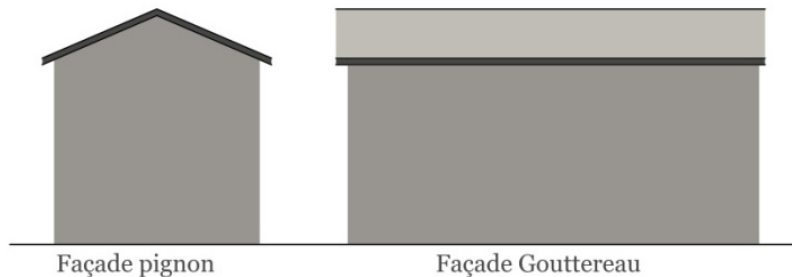
taloché épongé

## Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
  - dans le cas de l'aménagement ou de l'extension d'un bâtiment existant présentant des pentes de toit différentes, s'il s'agit de reconduire les pentes de toit existantes.
  - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
- les toits à un pan sont uniquement autorisés :
  - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins,
  - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal.

## Couvertures de toitures

- les toitures seront couvertes de tuiles rondes ou de tuiles romanes à grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, à l'aspect vieilli, dans les tons terre cuite des maisons anciennes du village.
- les génoises maçonnées en façade gouttereau sont obligatoires.
- les gouttières en façade gouttereau sur rue sont obligatoires. Elles seront métallique d'aspect mat.



Exemples de tuiles rondes.

Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard

## Fenêtres de toit :

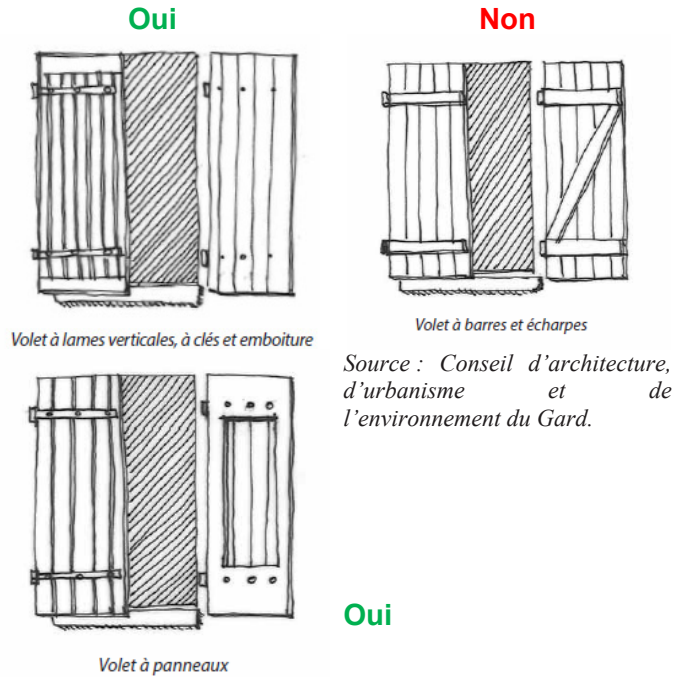
- Les fenêtres de toit de type châssis de toiture sont autorisées seulement si elles sont encastrées dans la toiture. Les chiens assis et jacobines sont proscrits.
- Les terrasses en tropéziennes sont interdites.

## Antennes

- Les antennes paraboliques visibles sur rue sont interdites.

### Menuiseries extérieures

- Les volets en « Z » sont interdits. Les contrevents de couleur blanche, de couleurs vives et les polychromies sont interdits.
- Les caissons de volets roulants seront encastrés.



### Balcons, garde-corps et balustrades

les garde-corps seront constitués :

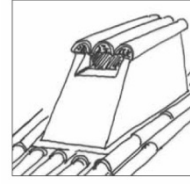
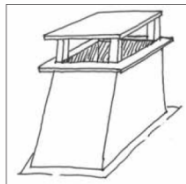
- soit par des éléments de ferronnerie peints et ouvragés d'aspect mat,
- soit par des murets pleins chapeautés de pierres en couverture.

Les nez de dalle de terrasse et de balcons seront traités avec soin et avec une modénature appropriée s'apparentant aux caractéristiques du bâtiment.

Les vérandas visibles depuis les voies publiques seront traitées en métal peint pour l'ossature. Le blanc et les couleurs vive sont interdites.

### Cheminées

- Les cheminées devront être en d'aspect mat et de forme large et compacte.



Exemple de traitement des cheminées.

*Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard.*

### Clôture

Les clôtures existantes en pierres doivent être conservées. Les démolitions partielles ne sont tolérées que pour répondre aux besoins techniques d'entrée et sortie des parcelles et aux besoins de circulation dans les rues.

La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 mètre. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure.

les clôtures seront composées :

- soit d'un mur ou d'un muret en pierres jointoyées ou enduit sur ses deux faces, éventuellement surmonté d'un grillage simple ou d'une grille. La clôture pourra être doublée par une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses,
- soit d'une haie végétale composée d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. La haie végétale pourra être doublée par un grillage simple.
- Les dispositifs de « brises vues » en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.



Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies artificielles...).

#### Eléments techniques divers

- les échangeurs de climatisation ne devront pas être visibles sur rue.



Exemple de traitement pour les échangeurs de climatiseurs.

Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard.

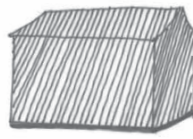
### Restauration de bâtiments existants en pierres

D'une manière générale, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment, en excluant tout pastiche.

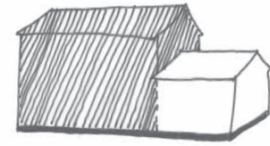
Les interventions devront respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures anachroniques.

### Implantation, volumétrie

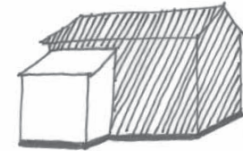
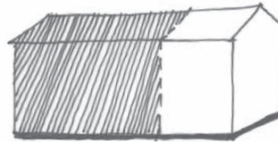
Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées. En cas d'extensions, l'ordonnance générale devra être respectée et les volumes rajoutés perpendiculaires ou parallèles au bâtiment existant, dans le respect des pentes de toits.



Volume de base



La simplicité des volumes et des toitures doit être aussi recherchée pour les surélévations et les règles suivantes seront privilégiées : pas de surélévations importantes et maintien des pentes de toitures originelles (sauf dans le cas où elles ne seraient pas respectueuses des règles de l'art et des réglementations techniques en vigueur).



*Quelques exemples à suivre : volume de base plus haut que large et extensions dans son prolongement*

*Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard.*

### Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture (cotes d'égout et pentes) doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures interdits (excroissances, jacobines, châssis), à l'exception des fenêtres de toit de type châssis encastrées dans la toiture. Les terrasses en tropéziennes sont interdites.

Le matériau de couverture sera à conserver, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée). A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

### Antennes

Les antennes paraboliques visibles sur rue sont interdites.

### Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnancement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc.

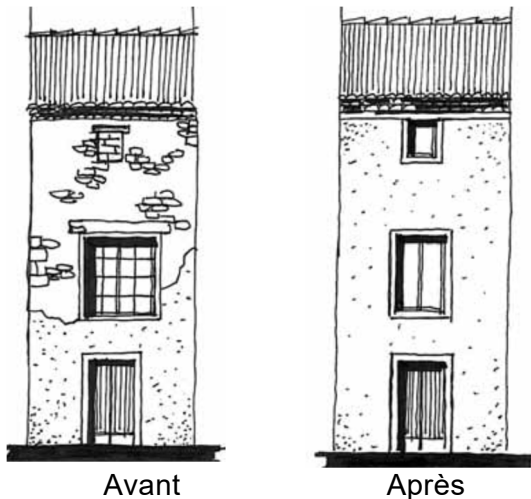
Il s'agira, notamment, de :

- respecter le principe de composition de la façade : alignement vertical des percements, alignement des éléments horizontaux (linteaux, bandeaux d'étage, corniches...) ou verticaux (chaînages d'angles, encadrements de baies...),
- appliquer à un nouveau percement les caractéristiques des ouvertures existantes (dimensions proches, voire identiques ; mêmes proportions),
- le cas échéant, à rouvrir une fenêtre bouchée, voire à percer une ouverture pour retrouver un équilibre en façade,
- réduire une grande baie pour retrouver les dimensions d'usage,
- ne pas modifier un percement existant en créant des trumeaux maçonnés. Mais proposer une menuiserie présentant des dormants pleins qui permettront l'occultation d'une partie du «trou» tout en préservant l'aspect menuisé d'origine,
- maintenir, retrouver les éléments significatifs : encadrement des baies, bandeaux, chaînages d'angle, soubassements, couronnements (corniches, génoises...), détails d'ornementation,
- utiliser des matériaux se rapprochant le plus possible de ceux employés à l'origine et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Tous les éléments traditionnels (garde-corps, barreaudages de baies et d'impostes, balcons, pergolas, ...) seront maintenus, restaurés et repeints (de préférence de couleur sombre). Les éléments de ferronnerie resteront d'aspect mat.

Les balustres en pierres, éléments de garde-corps sont à éviter. On leur préférera les murets pleins chapeautés de pierres en couvertine.

Les matériaux autres que la pierre, non traditionnellement employés dans le bâti historique en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.



Exemple de traitement de façade intégrant les principes déclinés ci-avant.

Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard.

Les descentes des gouttières devront présenter un aspect métallique.

### Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture). Seules les couleurs chaudes sont autorisées.



## Article UA 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Par souci d'intégration au paysage local, les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.



Exemple d'accompagnement végétal des clôtures en zone urbaine dense.

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



Système traçant à éviter



Système mixte, toléré



Système pivotant à privilégier

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

## Article UA 7 - Stationnement

Voir article 5 des dispositions générales du présent règlement.

## Équipement et réseaux

### Article UA 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire. En cas de division chaque unité foncière doit être accessible depuis une voie publique ou privée.

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 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.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

### **Article UA 9 - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

- **Eaux pluviales :**
- Les aménagements devront permettre le libre écoulement des eaux pluviales sur le terrain d'assiette des constructions. Toutefois, les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés pourront transiter par des dispositifs de rétention et/ou d'infiltration sur le terrain d'assiette de la construction.
- **Eaux usées :**
- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

#### Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.



## ZONE UB

**Rappel du rapport de présentation** : la zone UB correspond aux secteurs récents d'habitat essentiellement pavillonnaire. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat. La zone UB est desservie par les équipements publics existants ou en cours de réalisation. Elle est immédiatement constructible.

### Intégration des risques

La zone UB est partiellement concernée par un aléa de ruissellement indifférencié. Les règles de prise en compte de cet aléa sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone.

Une partie de la zone UB se situe dans le périmètre des zones inondables du P.P.R.I de la Cèze aval. Ce P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. (lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone UB. Il est rappelé que le P.P.R.I. est annexé au P.L.U. On s'y rapportera pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations.

## Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

### *Article UB 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites*

Destinations	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole.</b>
	<b>Exploitation forestière.</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail.</b>
	<b>Restauration</b> , sauf exceptions définies à l'article UB2.
	<b>Commerce de gros.</b>
	<b>Hôtels.</b>
	<b>Cinéma.</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie.</b>
	<b>Entrepôt.</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition.</b>

- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes.



## Intégration des risques

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphiques, les bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.

Dans les zones inondables définies au PPRi de la Cèze aval s'appliquent, lorsqu'elles sont plus restrictives que celles définies pour la zone UB, les dispositions du PPRi.

### Article UB 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

- **Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :**
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage de restaurant existantes.
- Les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

## Intégration des risques

Dans les zones de ruissellement indifférencié représentées aux règlements graphiques : les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UB sont autorisées (à l'exception des bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable, qui sont interdits) sous réserve que le plancher des bâtiments soit calé à TN + 80 cm minimum. Toutefois, des règles différentes (dans la limite des autres règles relatives à la zone) peuvent être admises après réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et après réalisation préalable des aménagements nécessaires.

Dans les zones inondables définies au PPRi de la Cèze aval s'appliquent, lorsqu'elles sont plus restrictives que celles définies pour la zone UB, les dispositions du PPRi.

### Article UB 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article UB 4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### Hauteurs

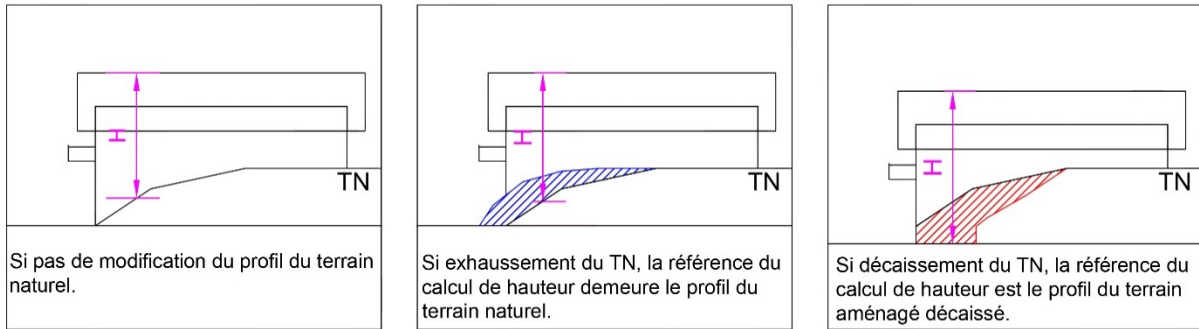
##### Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.





### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8 mètres sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure. Elle est ramenée à 3,5 m en limites séparatives.

### Emprise au sol des bâtiments

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines rentrent dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.*

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas il est fixé à 0,30.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation et aux voies privées ouvertes à la circulation

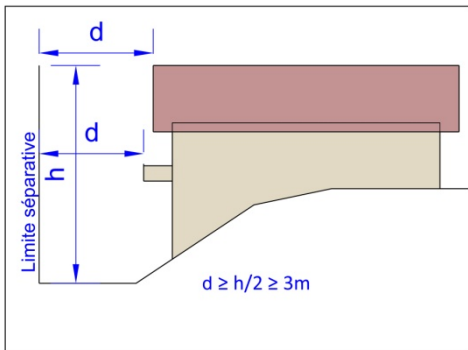
Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- sauf pour les voies piétons / cycles, 7,5 m de l'axe des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,
- 7,5 m des limites des voies privées ouvertes à la circulation.

### Toutefois :

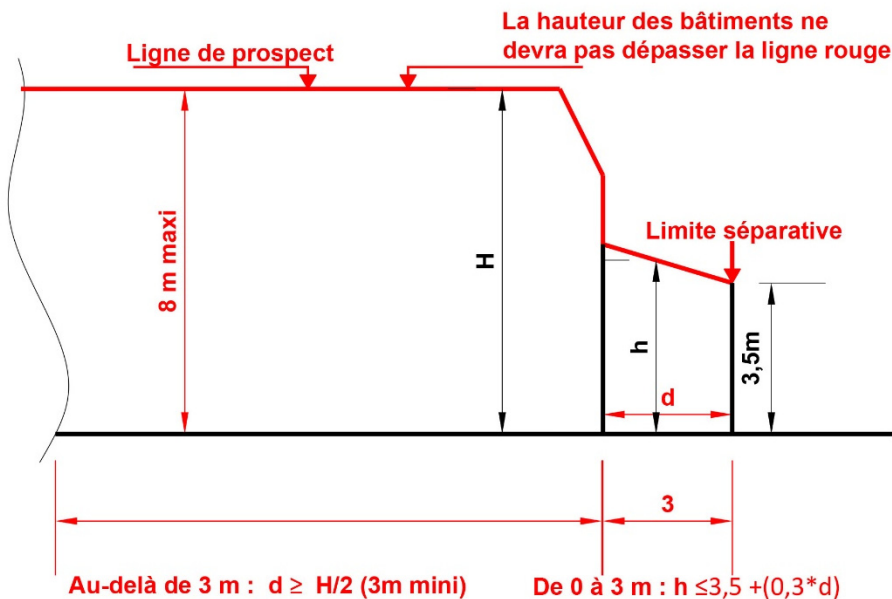
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- dans le cas d'un permis d'aménager ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à l'opération.

**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

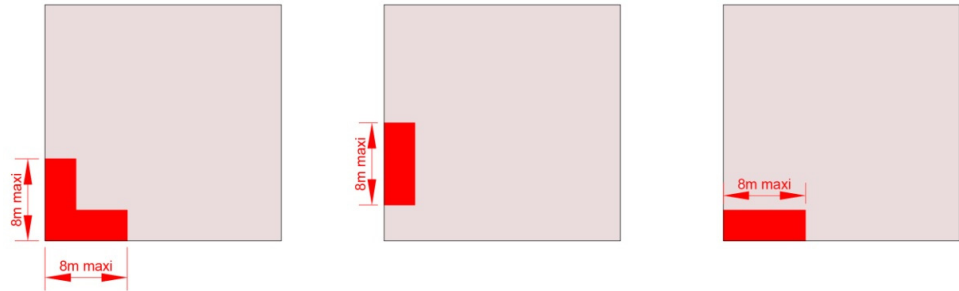


La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, **sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après :**

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :



Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.



- Les piscines devront s’implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

### Volume des piscines

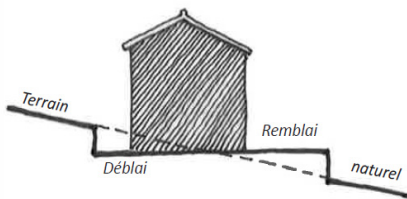
Le volume maximal des piscines est fixé à 60 m<sup>3</sup>.

### Article UB 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

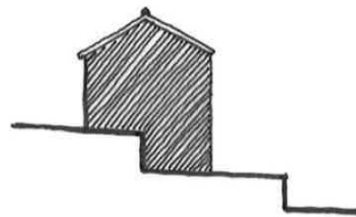
L’aspect extérieur n’est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

#### Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s’adapter au terrain d’origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets en pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,5 m.



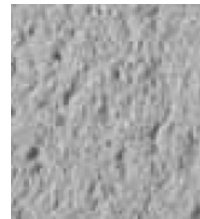
Terrain en pente : équilibrer les déblais et les remblais



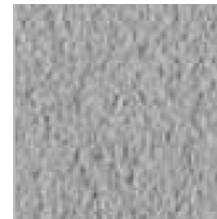
Terrain en terrasses : S’ancrer sur les murets de soutènement

**Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :**

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).
- Les façades maçonnées seront :
  - soit en pierres apparentes. Les joints seront affleurant par rapport au nu de la pierre. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente est interdite.
  - soit revêtues d'un enduit. Seules les nuances de beiges sont autorisées. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les finitions d'enduits seront gratté, gratté fin, taloché lissé ou taloché épongé.



gratté



gratté fin



taloché lissé



taloché épongé

- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.

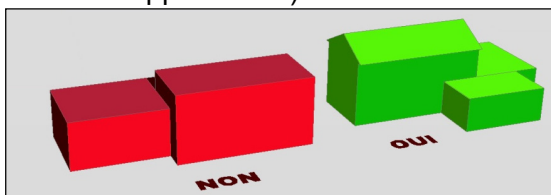


*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

**Toitures**

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
  - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
  - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
  - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal,
  - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...).





### Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

### Panneaux solaires

- Nonobstant les règles relatives aux matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés.

### Clôtures

- La hauteur des clôtures, lorsqu'elles se situent en bordure de voies et emprises publiques, se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.
  - **En bordure des voies et emprises publiques et sur les limites séparatives qui jouxtent une voie ouverte à la circulation** : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,8 m maximum.
- **Sur les limites séparatives, lorsque la limite séparative ne jouxte pas une voie ouverte à la circulation**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées :
  - soit d'un mur, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.
  - soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.Les clôtures pourront être doublées par une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses.

Pour toutes les clôtures, en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes ou enduit sur ses deux faces.

### Toutefois :

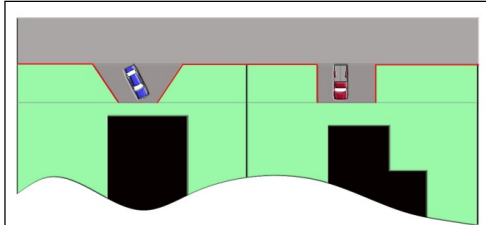
- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- La restauration des murs de clôtures en pierres existants d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée est permise.

Les dispositifs de «brises vues» en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.





Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles...).



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

### Climatisation

- les faces des caissons de climatisation ne devront pas être visibles depuis les espaces publics adjacents aux terrains des constructions. Le cas échéant, les caissons seront masqués par un dispositif à claire voie (y compris des haies végétales) permettant de concilier le fonctionnement de l'appareil et son effacement dans le paysage.

### Intégration environnementale :

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...). Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées pour les toits plats (gazon, plantations...),
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...)

sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

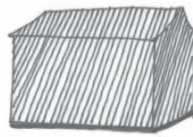
### Restauration de bâtiments existants en pierres

D'une manière générale, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment, en excluant tout pastiche.

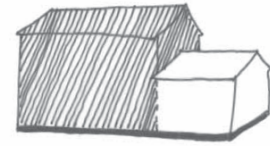
Les interventions devront respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures anachroniques.

### Implantation, volumétrie

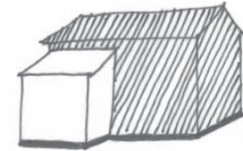
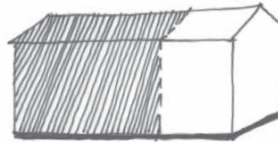
Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées. En cas d'extensions, l'ordonnance générale devra être respectée et les volumes rajoutés perpendiculaires ou parallèles au bâtiment existant, dans le respect des pentes de toits.



Volume de base



La simplicité des volumes et des toitures doit être aussi recherchée pour les surélévations et les règles suivantes seront privilégiées : pas de surélévations importantes et maintien des pentes de toitures originelles (sauf dans le cas où elles ne seraient pas respectueuses des règles de l'art et des réglementations techniques en vigueur).



*Quelques exemples à suivre : volume de base plus haut que large et extensions dans son prolongement*

*Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard.*

### Toiture-couverture

Les éventuelles adaptations de toiture (cotes d'égout et pentes) doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures interdits (excroissances, jacobines, châssis), à l'exception des fenêtres de toit de type châssis encastrées dans la toiture. Les terrasses en tropézienne sont interdites.

Le matériau de couverture sera à conserver, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée). A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

### Antennes

Les antennes paraboliques visibles sur rue sont interdites.

### Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc.

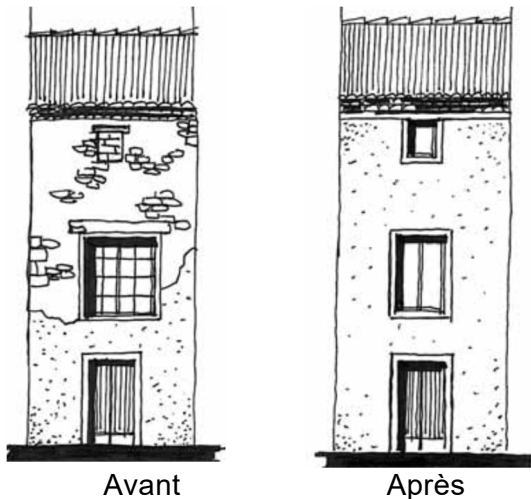
Il s'agira, notamment, de :

- respecter le principe de composition de la façade : alignement vertical des percements, alignement des éléments horizontaux (linteaux, bandeaux d'étage, corniches...) ou verticaux (chaînages d'angles, encadrements de baies...),
- appliquer à un nouveau percement les caractéristiques des ouvertures existantes (dimensions proches, voire identiques ; mêmes proportions),
- le cas échéant, à rouvrir une fenêtre bouchée, voire à percer une ouverture pour retrouver un équilibre en façade,
- réduire une grande baie pour retrouver les dimensions d'usage,
- ne pas modifier un percement existant en créant des trumeaux maçonnés. Mais proposer une menuiserie présentant des dormants pleins qui permettront l'occultation d'une partie du «trou» tout en préservant l'aspect menuisé d'origine,
- maintenir, retrouver les éléments significatifs : encadrement des baies, bandeaux, chaînages d'angle, soubassements, couronnements (corniches, génoises...), détails d'ornementation,
- utiliser des matériaux se rapprochant le plus possible de ceux employés à l'origine et mis en œuvre selon les règles de l'art.

Tous les éléments traditionnels (garde-corps, barreaudages de baies et d'impostes, balcons, pergolas, ...) seront maintenus, restaurés et repeints (de préférence de couleur sombre). Les éléments de ferronnerie resteront d'aspect mat.

Les balustres en pierres, éléments de garde-corps sont à éviter. On leur préférera les murets pleins chapeautés de pierres en couvertine.

Les matériaux autres que la pierre, non traditionnellement employés dans le bâti historique en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.



Exemple de traitement de façade intégrant les principes déclinés ci-avant.

Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard.

Les descentes des gouttières devront présenter un aspect métallique.

### Ravalements

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture). Seules les couleurs chaudes sont autorisées.

## Article UB 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

30% au moins du terrain d'assiette d'un logement individuel devra être maintenu en espace végétalisé.

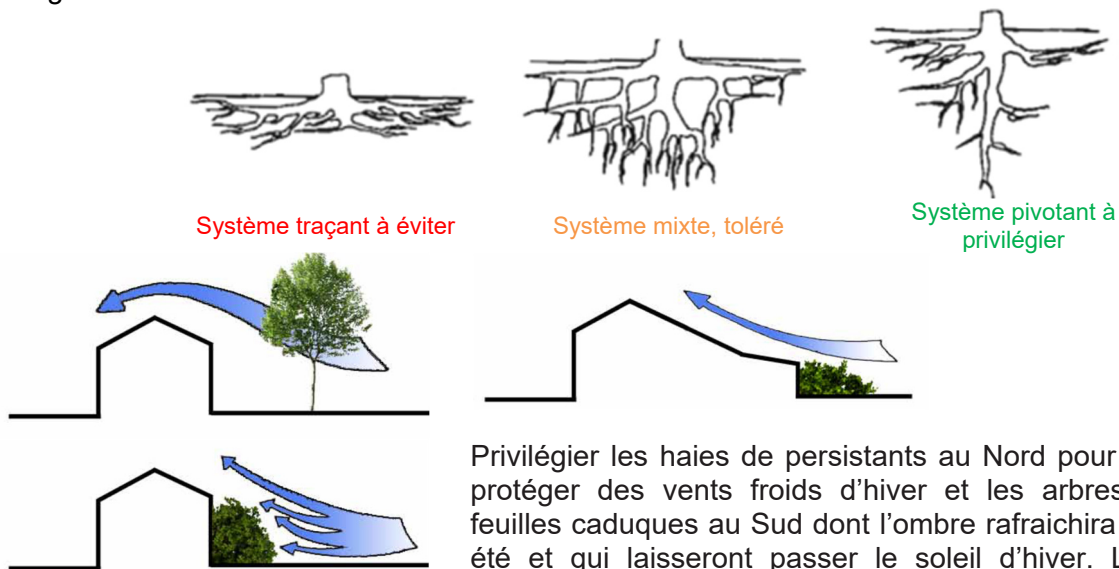
Les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages.

Les revêtements des espaces libres destinés à la voirie seront perméables et naturels de type gravillons, mélanges dit « terre-pierre », revêtements en stabilisés ou pavés à joints enherbés. Les revêtements bitumineux, en ciment, béton ou ses dérivés sont proscrits.

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



Privilégier les haies de persistants au Nord pour se protéger des vents froids d'hiver et les arbres à feuilles caduques au Sud dont l'ombre rafraichira en été et qui laisseront passer le soleil d'hiver. Les plantes grimpantes et les surfaces végétales autour de la maison réfléchissent moins la chaleur en été qu'une surface maçonnée.

Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard

## Article UB 7 - Stationnement

Voir article 5 des dispositions générales du présent règlement.

## Équipement et réseaux

### Article UB 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès et voirie

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

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 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.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

### Article UB 9 - Desserte par les réseaux

#### Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

- **Eaux pluviales :**
- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales pour les voiries, stationnements, espaces et bâtiments communs seront réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble. Pour les surfaces imperméabilisées sur les terrains d'assiette des logements :

- Soit les dispositifs d'infiltration seront réalisés à la parcelle,
- Soit le dispositif d'infiltration propre à l'opération d'aménagement d'ensemble sera dimensionné pour recevoir les eaux pluviales ou partie des eaux pluviales non traitées sur le terrain d'assiette des logements.



En amont des dispositifs d'infiltration, une cuve de stockage enterrée d'un volume minimum de 5 m<sup>3</sup> litres devra être installée. Pour les opérations d'emprise supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants :

Volumes de rétention :

- au minimum de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé, augmentés de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- les débits de fuite maximum des dispositifs de rétention seront de 7 l/s/hectare de surface imperméabilisée.

Par surfaces imperméabilisées on entend : les surfaces de toitures, les surfaces de terrasses dallées non couvertes, les surfaces de voirie et les aires de stationnement en revêtement imperméable. Les surfaces des piscines ne sont pas comprises.

➤ **Eaux usées**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.



## ZONE UE

**Rappel du rapport de présentation :** la zone UE est destinée aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris les installations sportives et de loisirs, les établissements d'enseignement.

### Intégration des risques

La zone UE est partiellement concernée par :

- un aléa de ruissellement indifférencié,
- des aléas de feux de forêt.

Les règles de prise en compte de ces aléas sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone.

- un aléa faible de glissement de terrain. Dans les secteurs concernés, outre l'information du pétitionnaire, il n'est pas défini de règle d'urbanisme particulière liée à la prise en compte de ce risque,

## Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

### *Article UE 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites*

Destinations	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole.</b>
	<b>Exploitation forestière.</b>
<b>Habitation</b>	<b>Logement, sauf exception définies à l'article UE2.</b>
	<b>Hébergement.</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail.</b>
	<b>Restauration.</b>
	<b>Commerce de gros.</b>
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</b>
	<b>Hôtels.</b>
	<b>Autres hébergements touristiques.</b>
	<b>Cinéma.</b>
	<b>Entrepôt.</b>
	<b>Bureau, sauf exception définies à l'article UE2.</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition.</b>

- l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes.





## Intégration des risques

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphiques, les bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.

Dans les zones exposées aux aléas forts ou très forts de feux de forêt, seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol respectant les dispositions de l'article UE2 relatives à la prise en compte de l'aléa de feux de forêt.

### **Article UE 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

- Les constructions à usage d'habitation et les constructions à usage de bureaux, sous réserve qu'elles soient nécessaires aux équipements d'intérêt collectif ou aux services publics présents dans la zone.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

## Intégration des risques

Dans les zones d'aléas de feux de forêt : il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Dans les zones de ruissellement indifférencié représentées aux règlements graphiques : les occupations et utilisations du sol autorisées en zone UE sont autorisées (à l'exception des bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable, qui sont interdits) sous réserve que le plancher des bâtiments soit calé à TN + 80 cm minimum. Toutefois, des règles différentes (dans la limite des autres règles relatives à la zone) peuvent être admises après réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et après réalisation préalable des aménagements nécessaires.

### **Article UE 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article UE 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé.



## **Article UE 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Intégration environnementale :**

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution ...), l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...). Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées pour les toits plats (gazon, plantations...),
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...)

sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

## **Article UE 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

## **Article UE 7 - Stationnement**

**Voir article 5 des dispositions générales du présent règlement.**

## **Équipement et réseaux**

### **Article UE 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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 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. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.



## Article UE 9 - Desserte par les réseaux

### Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

### Assainissement

#### ➤ **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par un dispositif de stockage.

Pour les opérations d'emprise supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants :

Volumes de rétention :

- au minimum de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé, augmentés de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- les débits de fuite maximum des dispositifs de rétention seront de 7 l/s/hectare de surface imperméabilisée.

Par surfaces imperméabilisées on entend : les surfaces de toitures, les surfaces de terrasses dallées non couvertes, les surfaces de voirie et les aires de stationnement en revêtement imperméable. Les surfaces des piscines ne sont pas comprises.

#### ➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

### Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.



## ZONE Ui

Rappel du rapport de présentation : zone à vocation d'activités économiques.

La zone Ui est partiellement concernée par un aléa de ruissellement indifférencié. Les règles de prise en compte de cet aléa sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone.

### Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### *Article Ui 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites*

Destinations	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole.</b>
	<b>Exploitation forestière.</b>
<b>Habitation</b>	<b>Logement.</b>
	<b>Hébergement.</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Commerce de détail, sauf exceptions définies à l'article Ui2.</b>
	<b>Restauration</b>
	<b>Hôtels.</b>
	<b>Autres hébergements touristiques.</b>
	<b>Cinéma.</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	
	<b>Entrepôt, sauf exception définie à l'article Ui2.</b>
	<b>Bureau.</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition.</b>

- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes.

### Intégration des risques

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphiques, les bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.



## **Article Ui 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions suivantes :**

- les constructions à usage d'entrepôt sous réserve qu'elles soient liées à des activités autorisées dans la zone (intégrées dans le même bâtiment),
- le commerce est autorisé, sous réserve qu'il soit lié à des activités artisanales ou industrielles présentes dans la zone et sous réserve :
  - que les surfaces de plancher dédiées au commerce soient intégrées dans le bâtiment à usage d'activités artisanales ou industrielles,
  - et qu'elles soient au moins trois fois inférieures aux surfaces de plancher à usage d'activités artisanales ou industrielles.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

## **Intégration des risques**

Dans les zones de ruissellement indifférencié représentées aux règlements graphiques : les occupations et utilisations du sol autorisées en zone Ui sont autorisées (à l'exception des bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable, qui sont interdits) sous réserve que le plancher des bâtiments soit calé à TN + 80 cm minimum. Toutefois, des règles différentes (dans la limite des autres règles relatives à la zone) peuvent être admises après réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et après réalisation préalable des aménagements nécessaires.

## **Article Ui 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article Ui 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Hauteurs**

##### **Définition**

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.

##### **Hauteurs des bâtiments**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Toutefois :

- l'aménagement et l'extension d'une construction existante d'une hauteur supérieure peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale.



## Emprise au sol des bâtiments

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Le coefficient d'emprise au sol est l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas il est fixé à 0,70.

## Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation

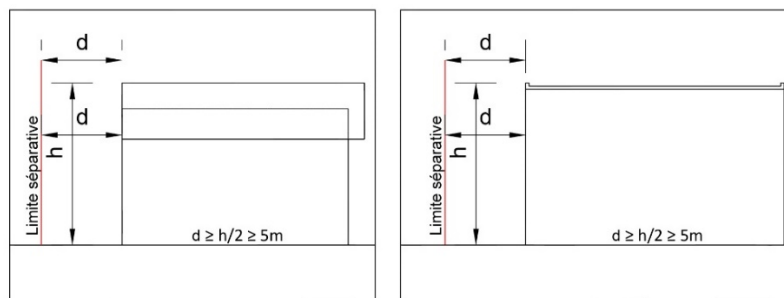
- Sauf pour les voies piétons / cycles et à défaut d'indication portée au plan, les bâtiments seront implantés à une distance minimum de :
  - 15 m par rapport à l'axe de la route de Barjac,
  - 7,5 mètres par rapport à l'axe des autres voies communales,
  - 7,5 m par rapport à l'axe des voies privées ouvertes à la circulation.

### Toutefois

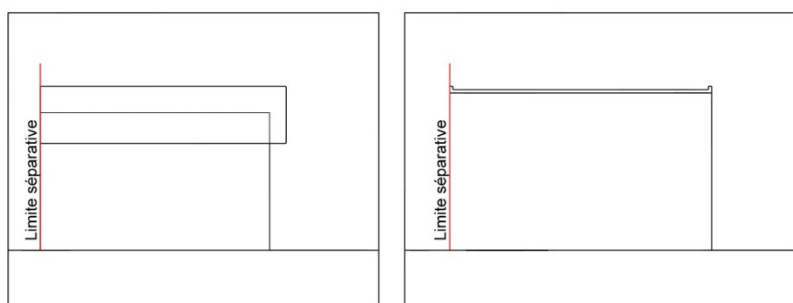
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé.
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments peuvent s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 m.



OU



### Toutefois :

- **l'implantation en limite séparative n'est pas autorisée lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone,**
- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

### **Article Ui 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

**L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

### **Volumétries**

La volumétrie des constructions sera simple.

### **Traitement des façades**

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- les façades arboreront des bardages d'aspect bois (teinte naturelle ou dans les tons gris ou bruns, couleurs claires exclues) ou d'aspect métallique dans les tons gris ou bruns (couleurs claires exclues). Elles pourront aussi afficher un aspect maçonné aspect « brut » (béton, pierre...) ou être enduites (tons ocres ou beiges).
- Les compositions de façades maçonnées / bardages bois / bardages métalliques sont autorisées.
- Les façades pourront aussi être végétalisées.

Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres) et le traitement des éventuelles enseignes sur façade.

### **Stockages**

- Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement accompagnés architecturalement par un abri (pergola par exemple). Les stockages hors bâtiments sont interdits dans la marge de recul des 15 m comptés à partir de l'axe de la route de Barjac.

### **Les toitures**

- Les toitures d'une pente supérieure ou égale à 5% devront présenter un aspect tuilé et être de couleur terre cuite.
- Les toitures d'une pente inférieure à 5% seront réalisées avec des matériaux de couleur foncée. La couleur blanche et les matériaux brillants sont interdits.
- **Toutefois**, les panneaux photovoltaïques en toiture ainsi que les toitures végétalisées sont autorisés. Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%) les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés.
- Les bâtiments d'une emprise au sol supérieure ou égale à 150 m<sup>2</sup> devront produire à minima 40 kWh/m<sup>2</sup>/an en photovoltaïque.
- Les toitures de pentes inférieures à 10% devront être masquées par des acrotères qui seront filants sur l'ensemble des façades.

### **Enseignes**

- Les enseignes commerciales ou publicitaires en façade ne devront pas dépasser l'égout de toiture ou l'acrotère en cas de toit plat.



## Clôtures

### Hauteur des clôtures

La hauteur des clôtures (lorsqu'elle se situe en bordure de voies et emprises publiques) se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.

La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètres. La clôture pourra cependant comporter un mur enduit support d'enseigne d'une hauteur supérieure. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront aussi présenter une hauteur supérieure.

### Elles seront composées :

- d'un grillage. Le grillage sera végétalisé par des plantes grimpantes et couvrantes, ou doublé par des haies végétales d'essences locales mélangées (2 m de haut maximum).

### Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).

Les dispositifs de «brises vues» en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.



Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles...).

### Aires de stationnement

Dans la marge de recul des 15 m comptés à partir de l'axe de la route de Barjac les aires de stationnement sont autorisées, sous réserve que les places de parking soient accompagnées d'une trame verte (haies et arbres), selon les principes suivants :



Principe de parking accompagné d'une trame verte (haies et arbres).



## Article Ui 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions

Les plantations de haies et bosquet seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales. Les espaces libres non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies coupe-vent, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil.

Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

## Article Ui 7 - Stationnement

Voir article 5 des dispositions générales du présent règlement.

## Équipement et réseaux

### Article Ui 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

#### Accès et voirie

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

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 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.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.



Les aires fonctionnelles des bâtiments et leurs voies de dessertes devront être réalisées de manière à ce que les déplacements, déchargements liés au fonctionnement des occupations et utilisations du sol n'empiètent pas sur l'espace public.

### **Article Ui 9 - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

#### Assainissement :

##### ➤ **Eaux pluviales :**

- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales pour les voiries, stationnements, espaces et bâtiments communs seront réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble. Pour les surfaces imperméabilisées sur les terrains d'assiette des constructions :

- Soit les dispositifs d'infiltration seront réalisés à la parcelle,
- Soit le dispositif d'infiltration propre à l'opération d'aménagement d'ensemble sera dimensionné pour recevoir les eaux pluviales ou partie des eaux pluviales non traitées sur le terrain d'assiette des constructions.

En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par un dispositif de stockage. Pour les opérations d'emprise supérieure à 5 000 m<sup>2</sup>, toutes les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants :

#### Volumes de rétention :

- au minimum de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé, augmentés de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- les débits de fuite maximum des dispositifs de rétention seront de 7 l/s/hectare de surface imperméabilisée.

Par surfaces imperméabilisées on entend : les surfaces de toitures, les surfaces de terrasses dallées non couvertes, les surfaces de voirie et les aires de stationnement en revêtement imperméable. Les surfaces des piscines ne sont pas comprises.

- Les eaux de ruissellement susceptibles d'être polluées (eaux de voiries ou de parking) seront avant infiltration traitées dans un ouvrage de type séparateur à hydrocarbures.

##### ➤ **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.



Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.



## ZONE UJ

**Rappel du rapport de présentation** : la zone Uj est destinée à la création de parcs et jardins publics. Les parkings publics y sont également autorisés.

### Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### *Article Uj 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites*

Destinations	Sous-destinations interdites – sauf exception définies à l'article A2
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole.</b>
	<b>Exploitation forestière.</b>
<b>Habitation</b>	<b>Logement.</b>
	<b>Hébergement.</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail.</b>
	<b>Restauration.</b>
	<b>Commerce de gros.</b>
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</b>
	<b>Hôtels.</b>
	<b>Autres hébergements touristiques.</b>
	<b>Cinéma.</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.</b>
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé, sauf exceptions définies à l'article Uj2.</b>
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.</b>
	<b>Salles d'art et de spectacle.</b>
	<b>Équipements sportifs, sauf exceptions définies à l'article Uj2</b>
	<b>Autres équipements recevant du public.</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie.</b>
	<b>Entrepôt.</b>
	<b>Bureau.</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition.</b>

- **l'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.**
- **Les éoliennes.**
- **Les panneaux solaires.**



### **Article Uj 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

- Les aires publiques de stationnement, sous réserve que leur surface totale dans la zone soit inférieure ou égale à 2000 m<sup>2</sup>.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).
- Les équipements sportifs ou de loisirs légers et leurs annexe (équipements de parcours de santé, jeux d'enfants, toilettes publiques, édicules techniques...).

### **Article Uj 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non réglementé.

## **Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article Uj 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

Non réglementé.

### **Article Uj 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

#### **Intégration environnementale :**

Les projets participeront dans leur aménagement à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances, bruit, déchets, pollution ...), l'adaptation l'environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...).

#### **Aires de stationnement**

Les aires de stationnement sont autorisées, sous réserve que les places de parking soient accompagnées d'une trame verte (haies et arbres), selon les principes suivants :



Principe de parking accompagné d'une trame verte (haies et arbres).

Les périmètres des parkings en limites de voies publiques, d'emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation devront être accompagnés d'une haie végétale mélangeant des arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

### **Article Uj 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâtis et abords des constructions**

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

### **Article Uj 7 - Stationnement**

**Voir article 5 des dispositions générales du présent règlement.**

## **Section 3 / Équipement et réseaux**

### **Article Uj 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès et voirie**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire obtienne une servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

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 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. Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

### **Article Uj 9 - Desserte par les réseaux**

#### Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### Assainissement

- **Eaux pluviales :**
- Les eaux pluviales provenant des surfaces imperméabilisées (eaux de toitures, de terrasses, de parkings, de voirie) seront infiltrées sur le terrain d'assiette des constructions et/ou, le cas échéant, dans les espaces communs des opérations d'aménagement d'ensemble, par des dispositifs autonomes d'infiltration. En amont des dispositifs d'infiltration, les eaux pluviales pourront transiter par un dispositif de stockage.



- **Eaux usées :**
- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

#### Electricité - Téléphone - Réseaux câblés

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.







---

## **TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

---





## ZONE IIAU

Rappel du rapport de présentation : la zone IIAU est à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées :

- dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone pour les zones IIAU et IIAUa,
- pour la zone IIAUb, au fur et à mesure de l'avancée des équipements nécessaires à l'accueil des constructions projetées prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation.
- sous réserve du respect des orientations d'aménagement et de programmation sous le régime de la compatibilité.

Dans les secteurs IIAUa et IIAUb où les règles de densité sont supérieures. Dans ces secteurs, le commerce est en outre autorisé sous conditions.

### Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

#### *Article IIAU 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites*

Destinations	Sous-destinations interdites
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole.</b>
	<b>Exploitation forestière.</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail</b> , sauf exceptions définies à l'article IIAU 2, pour le secteur IIAUa et le secteur IIAUb.
	<b>Restauration.</b>
	<b>Commerce de gros.</b>
	<b>Hôtels</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie.</b>
	<b>Entrepôt.</b>

- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes.



## **Article IIAU 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières**

### **Zone IIAU et secteur IIAUa :**

Les constructions sont autorisées dans le cadre d'une seule opération d'aménagement d'ensemble portant sur toute une zone, compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation et sous réserve, dans le secteur IIAUa, que le programme de logements comporte au moins 8 logements locatifs aidés parmi les catégories suivantes : PLUS (Prêt Locatif à Usage Social), PLS (Prêt Locatif Social), PLI (Prêt Locatif Intermédiaire).

### **Secteur IIAUb :**

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de l'avancée des équipements nécessaires à l'accueil des constructions projetées prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation.

En outre, sont autorisées aux conditions supplémentaires suivantes :

- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

**Par ailleurs, sont également autorisés hors conditions définies aux alinéas ci-dessus, sous réserve d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation :**

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes, les annexes des constructions existantes, y compris les piscines.

### **Dans le secteur IIAUa et le secteur IIAUb sont en outre autorisées :**

- Les constructions à usage artisanal et de commerce de détail qui ne rentrent pas dans la catégorie des installations classées soumises à déclaration ou à autorisation et sous réserve que la surface de plancher dédiée au commerce ou à l'activité artisanale soit inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>.

## **Article IIAU 3 – Mixité fonctionnelle et sociale**

Non règlementé

## **Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

### **Article IIAU 4 - Volumétrie et implantation des constructions**

#### **Hauteurs**

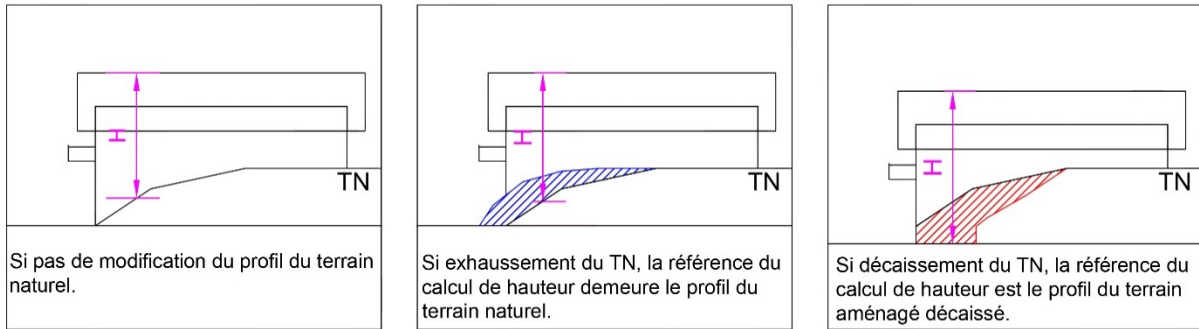
##### **Définition**

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- Tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.





### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8,0 mètres.

### Emprise au sol des bâtiments

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Il est précisé que les piscines rentrent dans le calcul de l'emprise au sol. Le coefficient d'emprise au sol est l'emprise au sol des constructions divisée par la surface de l'unité foncière.*

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans les autres cas, il est fixé à 0,40.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

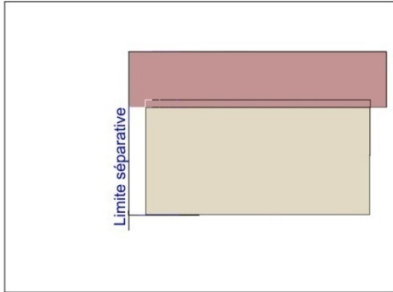
- Sauf pour les voies piétons / cycles, 7,5 m de l'axe des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer.

### Toutefois :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.
- dans le cas d'un permis d'aménager ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les constructions pourront s'implanter avec un recul plus faible par rapport aux voies internes à l'opération.

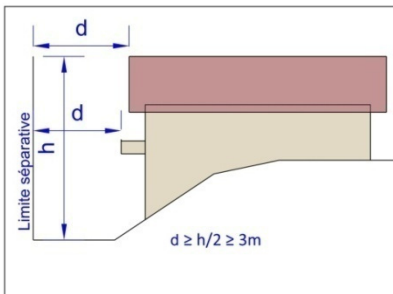
**Zones IIAU et secteurs IIAUa et IIAUb :**

**implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative ne correspond pas à une limite entre une zone IIAU, un secteur IIAUa ou IIAUb et une autre zone :**



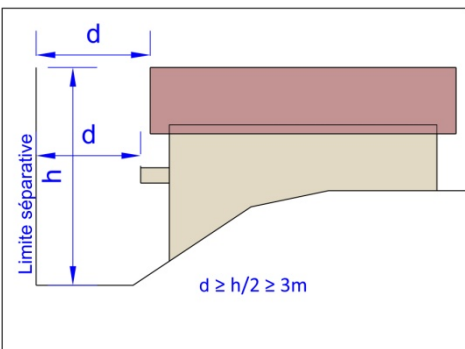
Les bâtiments peuvent s’implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.

**OU**



La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

**implantation des constructions par rapport aux limites séparatives lorsque la limite séparative correspond à une limite entre une zone IIAU un secteur IIAUa ou IIAUb et une autre zone :**



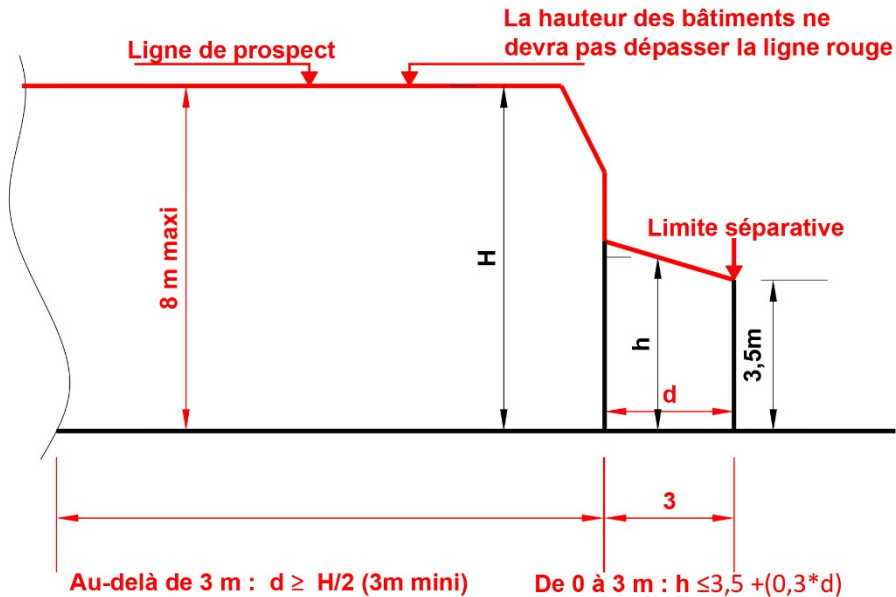
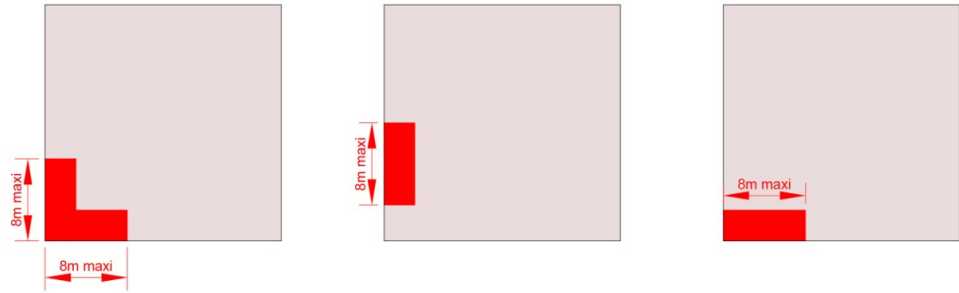
La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, **sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après :**

**Pour la zone IIAU :**

- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s’implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s’implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :



Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.



- Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

### Volume des piscines

Le volume maximal des piscines est fixé à 60 m<sup>3</sup>.

### Toutefois, en zone IIAU et dans les secteurs IIAUa et IIAUb :

- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé.

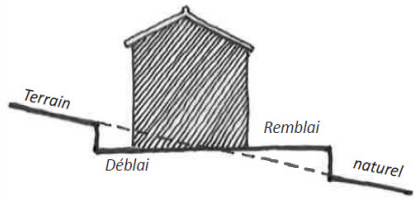
### Article IIAU 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

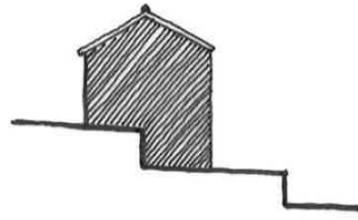
### Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets en pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,5 m.





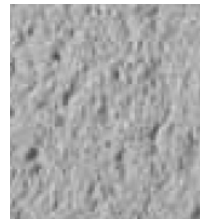
Terrain en pente : équilibrer les déblais et les remblais



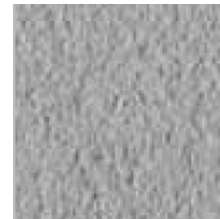
Terrain en terrasses : S'ancrer sur les murets de soutènement

### Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).
- Les façades maçonnées seront :
  - soit en pierres apparentes. Les joints seront affleurant par rapport au nu de la pierre. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente est interdite.
  - soit revêtues d'un enduit. Seules les nuances de beiges sont autorisées. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les finitions d'enduits seront gratté, gratté fin, taloché lissé ou taloché épongé.



gratté



gratté fin



taloché lissé



taloché épongé

- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.



*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

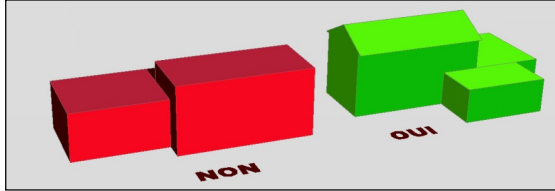
- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

### Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
  - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
  - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).



- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
  - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal,
  - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...).



### Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

### Panneaux solaires

- Nonobstant les règles relatives aux matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés.

### Clôtures

- La hauteur des clôtures, lorsqu'elles se situent en bordure de voies et emprises publiques, se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.
  - **En bordure des voies et emprises publiques et sur les limites séparatives qui jouxtent une voie ouverte à la circulation** : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,8 m maximum.
- **Sur les limites séparatives, lorsque la limite séparative ne jouxte pas une voie ouverte à la circulation**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées :
  - soit d'un mur, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.
  - soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.Les clôtures pourront être doublées par une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses.

Pour toutes les clôtures, en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes ou enduit sur ses deux faces.

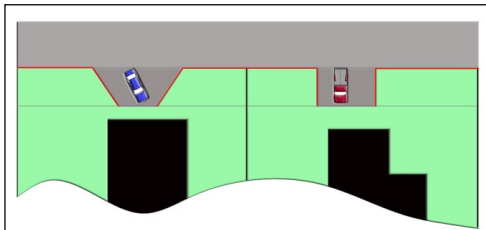
**Toutefois :**

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- La restauration des murs de clôtures en pierres existants d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée est permise.

Les dispositifs de «brises vues» en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.



Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles...).



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

**Climatisation**

- les faces des caissons de climatisation ne devront pas être visibles depuis les espaces publics adjacents aux terrains des constructions. Le cas échéant, les caissons seront masqués par un dispositif à claire voie (y compris des haies végétales) permettant de concilier le fonctionnement de l'appareil et son effacement dans le paysage.

**Intégration environnementale :**

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...). Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées pour les toits plats (gazon, plantations...),
  - les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...)
- sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

**Article IIAU 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Les plantations de haies et bosquets seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses. 30% au moins du terrain d'assiette d'un logement individuel devra être maintenu en espace vert engazonné et/ou planté.

Les espaces libres communs non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les plantations de haies, coupe-vents, bosquets, alignements d'arbres seront définis pour accompagner les limites de clôture, ombrager les parkings, agrémenter les espaces d'accueil, masquer les stockages. Un minimum de 10% de la surface du terrain support d'une opération d'aménagement d'ensemble doit être aménagé en espace commun végétalisé d'un seul tenant.

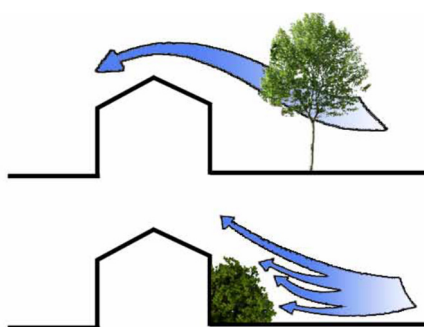
Les revêtements des espaces libres destinés à la voirie seront perméables et naturels de type gravillons, mélanges dit « terre-pierre », revêtements en stabilisés ou pavés à joints enherbés. Les revêtements bitumineux, en ciment, béton ou ses dérivés sont proscrits.

Les périmètres des parkings en limites de voies publiques, d'emprises publiques ou de voies privées ouvertes à la circulation devront être accompagnés d'une haie végétale mélangeant des arbustes de variétés locales, de hauteurs et floraisons diverses.

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

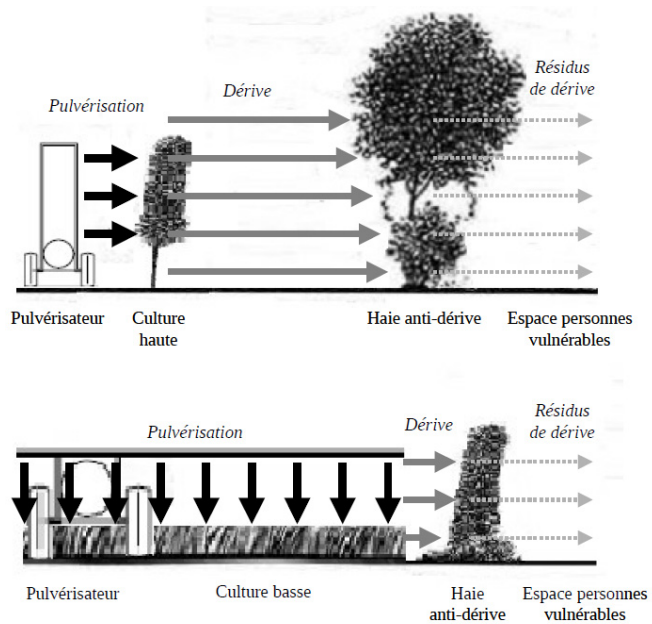
Les systèmes racinaires seront compatibles avec la stabilité des revêtements de sols et des ouvrages de soutènement :



Privilégier les haies de persistants au Nord pour se protéger des vents froids d'hiver et les arbres à feuilles caduques au Sud dont l'ombre rafraichira en été et qui laisseront passer le soleil d'hiver. Les plantes grimpantes et les surfaces végétales autour de la maison réfléchissent moins la chaleur en été qu'une surface maçonnée.

Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard

Le long des limites séparatives qui jouxtent des zones agricoles, devront être plantées des haies anti-dérive établies selon la structure suivante :



### Article IIAU 7 - Stationnement

Outre les dispositions de l'article 5 des dispositions générales du présent règlement, il est imposé Il est imposé dans les opérations d'aménagement d'ensemble une place de stationnement en parkings communs pour 2 logements.

## Équipement et réseaux

### Article IIAU 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée. La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

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 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.

Les modalités d'accès et de desserte des zones IIAU devront être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

### Article IIAU 9 - Desserte par les réseaux

#### Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, par une conduite de caractéristiques suffisantes.



## Assainissement :

### ➤ **Eaux pluviales :**

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs d'infiltration des eaux pluviales pour les voiries, stationnements, espaces et bâtiments communs seront réalisés dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble. Pour les surfaces imperméabilisées sur les terrains d'assiette des logements :

- Soit les dispositifs d'infiltration seront réalisés à la parcelle,
- Soit le dispositif d'infiltration propre à l'opération d'aménagement d'ensemble sera dimensionné pour recevoir les eaux pluviales ou partie des eaux pluviales non traitées sur le terrain d'assiette des logements.

En amont des dispositifs d'infiltration, une cuve de stockage enterrée d'un volume minimum de 5 m<sup>3</sup> litres par logement devra être installée. Les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés transiteront par des dispositifs de rétention conçus selon les critères suivants :

Volumes de rétention :

- au minimum de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé, augmentés de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet (cuvette), si elle est supprimée,
- les débits de fuite maximum des dispositifs de rétention seront de 7 l/s/hectare de surface imperméabilisée.

Par surfaces imperméabilisées on entend : les surfaces de toitures, les surfaces de terrasses dallées non couvertes, les surfaces de voirie et les aires de stationnement en revêtement imperméable. Les surfaces des piscines ne sont pas comprises.

### ➤ **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

## Electricité - Téléphone - Réseaux câblés :

Dans toute opération d'aménagement d'ensemble ou de construction, les réseaux moyenne tension et basse tension d'électricité, la desserte téléphonique et les autres réseaux câblés seront réalisés en souterrain.

Les infrastructures d'accueil de réseaux de communications électroniques et notamment le nombre de fourreaux télécoms, de chambres télécoms et de supports au sein des opérations d'aménagement doivent être prévus de manière suffisamment dimensionnée en nombre et en caractéristiques afin de garantir et anticiper le déploiement des réseaux de communications, notamment de type fibre à l'abonné.





---

## **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

---







## ZONE A

Rappel du rapport de présentation : les zones agricoles sont dites "zones A". Elles correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres. On distingue :

- le secteur Ap, particulièrement protégé,
- le secteur Ab, Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) correspondant au terrain d'assiette d'une brasserie et dans lequel des conditions de maintien et de développement limité de l'activité ont été définies.

Des secteurs de la zone agricole sont inscrits dans la trame verte et bleue représentée aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver l'environnement naturel.

Des secteurs de la zone agricole sont situés en zones humides, représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides.

### Périmètres de protection des captages d'eau potable

Nonobstant les règles définies en zone agricole, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, sont appliqués, lorsqu'ils sont plus restrictifs que les règles établies pour la zone A ou le secteur Ap, les règlements définis dans les arrêtés de DUP, joints en annexes du PLU et relatives à la protection de la ressource en eau.

### Intégration des risques

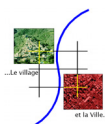
Une partie de la zone agricole se situe dans le périmètre des zones inondables du P.P.R.I de la Cèze aval. Ce P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. (lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone agricole. Il est rappelé que le P.P.R.I. est annexé au P.L.U. On s'y rapportera pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations.

Des secteurs de la zone agricole sont soumis :

- à un aléa de ruissellement indifférencié,
- à des aléas de feux de forêt,
- à un aléa fort à moyen de glissement de terrain,
- à un risque d'érosion des berges des cours d'eau,
- à un aléa fort de glissement de terrain,

Les règles de prise en compte de ces risques sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone.

- à un aléa faible de glissement de terrain. Dans ces secteurs, outre l'information du pétitionnaire, il n'est pas défini de règle d'urbanisme particulière liée à la prise en compte de ce risque.



## Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

### Article A 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites

#### Zone A

Destinations	Sous-destinations interdites – sauf exception définies à l'article A2
Exploitation agricole et forestière	
	Exploitation forestière.
Habitation	Logement, sauf exceptions définies à l'article A2.
	Hébergement.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail.
	Restauration.
	Commerce de gros.
	Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
	Hôtels.
	Autres hébergements touristiques.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma.
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sauf exceptions définies à l'article A2.
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
	Salles d'art et de spectacle.
	Équipements sportifs.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Autres équipements recevant du public.
	Industrie.
	Entrepôt.
	Bureau.
	Centre de congrès et d'exposition.

- L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.
- Les éoliennes.



**Secteur Ap**

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations interdites – sauf exception définies à l'article A2</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole, sauf exceptions définies à l'article A2.</b>
	<b>Exploitation forestière.</b>
<b>Habitation</b>	<b>Logement, sauf exceptions définies à l'article A2.</b>
	<b>Hébergement.</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail.</b>
	<b>Restauration.</b>
	<b>Commerce de gros.</b>
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</b>
	<b>Hôtels.</b>
	<b>Autres hébergements touristiques.</b>
	<b>Cinéma.</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.</b>
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sauf exceptions définies à l'article A2.</b>
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.</b>
	<b>Salles d'art et de spectacle.</b>
	<b>Équipements sportifs.</b>
	<b>Autres équipements recevant du public.</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie.</b>
	<b>Entrepôt.</b>
	<b>Bureau.</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition.</b>

- **L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.**
- **Les éoliennes.**

**Secteur Ab**

<b>Destinations</b>	<b>Sous-destinations interdites – sauf exception définies à l'article A2</b>
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	
	<b>Exploitation forestière.</b>
<b>Habitation</b>	<b>Logement, sauf exceptions définie à l'article A2.</b>
	<b>Hébergement.</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail, sauf exceptions définie à l'article A2.</b>
	<b>Restauration.</b>
	<b>Commerce de gros.</b>
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.</b>
	<b>Hôtels.</b>
	<b>Autres hébergements touristiques.</b>
	<b>Cinéma.</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.</b>
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilé, sauf exceptions définies à l'article A2.</b>
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.</b>
	<b>Salles d'art et de spectacle.</b>
	<b>Équipements sportifs.</b>
	<b>Autres équipements recevant du public.</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Industrie.</b>
	<b>Entrepôt.</b>
	<b>Bureau.</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition.</b>

- **L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.**
- **Les éoliennes et les panneaux solaires au sol sont interdits.**

**En zones humides sont en outre interdits :**

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.



### Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les abris légers pour le bétail, nécessaires à l'exercice du pastoralisme.

### Intégration des risques

Dans les zones inondables définies au PPRi de la Cèze aval s'appliquent, lorsqu'elles sont plus restrictives que celles définies pour la zone A ou le secteur Ap, les dispositions du PPRi.

Dans les zones d'aléas de feux de forêt : il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Dans une bande de 10 m comptés à partir du haut des berges des cours d'eau permanents ou non permanents repérés aux règlements graphiques, toute construction, clôture en dur ou remblais sont interdits.

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphiques seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol définies sous conditions à l'article A2. Les bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.

### Article A 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

**En zone A et dans l'ensemble des secteurs et sous-secteurs de la zone sont autorisés :**

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).

**En outre :**

**Sont autorisés en zone A**

- les constructions et installations, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



Pour les deux alinéas ci-avant, les constructions doivent s'implanter à 50 m au plus du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés et sauf en cas de création d'un nouveau siège d'exploitation. Les emplacements des constructions devront par ailleurs minimiser la consommation de foncier agricole et les impacts sur les conditions d'exploitation du terrain. Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Sont autorisés en Secteur Ap**

- les édifices et installations techniques nécessaires à l'exploitation agricoles (borne d'irrigation, station de pompage, station de lavage des outils et engins agricoles touchés par les produits phytosanitaires...),
- les abris légers pour le bétail, nécessaires à l'exercice du pastoralisme,
- l'aménagement et l'extension des constructions et installations existantes, y compris classées, nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

#### **Sont autorisés dans le secteur Ab**

- L'aménagement sans changement de destination des constructions à usage artisanal existantes,
- L'extension des constructions à usage artisanal existantes dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

#### **Sont également autorisés, en zone A et dans les secteurs Ap et Ab**

**Dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site :**

- l'aménagement des constructions à usage d'habitation.
- l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure à 40 m<sup>2</sup> et dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâti initial+extension),
- les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol) et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de l'habitation dont elles sont les annexes. Le volume des piscines est limité à 60 m<sup>3</sup>.

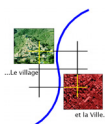
#### **Sous réserve, pour les trois alinéas ci-avant :**

- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme),
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC).

### **Intégration des risques**

Dans les zones inondables définies au PPRi de la Cèze aval s'appliquent, lorsqu'elles sont plus restrictives que celles définies pour la zone A ou le secteur Ap, les dispositions du PPRi.

Dans les zones d'aléas de feux de forêt : il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.



Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphiques seuls sont autorisés :

- les bâtiments agricoles sont autorisés jusqu'à 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (zone A uniquement et non en secteur Ap),
- L'extension modérée des constructions existantes, dans la limite néanmoins, des règles d'extension définies dans la zone agricole. Toutefois, des règles différentes (dans la limite des autres règles relatives à la zone A ou du secteur Ap) peuvent être admises après réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et après réalisation préalable des aménagements nécessaires."

Dans les secteurs exposés à des aléas forts à moyen de glissement de terrain et à condition que cela à n'augmentent pas la vulnérabilité, seules sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure à 40 m<sup>2</sup> et dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser, en valeur absolue, 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâti initial+extension).

### Article A 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

## Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article A 4 - Volumétrie et implantation des constructions

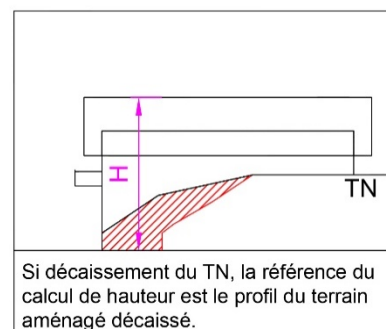
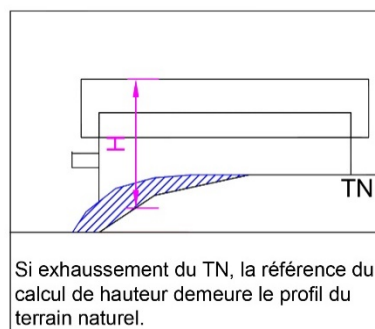
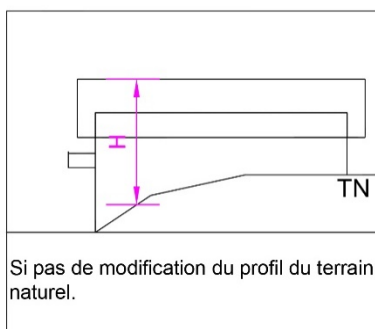
#### Hauteurs des bâtiments

##### Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



#### Pour les bâtiments et constructions nécessaires à l'exploitation agricole :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 12 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.



## Pour les bâtiments à usage d'habitation :

### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8 mètres sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.

Pour les annexes détachées des bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 3,5 m.

### Dans le secteur Ap

L'aménagement et l'extension des bâtiments existants ne devra pas conduire à une augmentation de la hauteur du bâtiment considéré.

### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

- 7,5 m de l'axe des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,
- Pour les routes départementales :

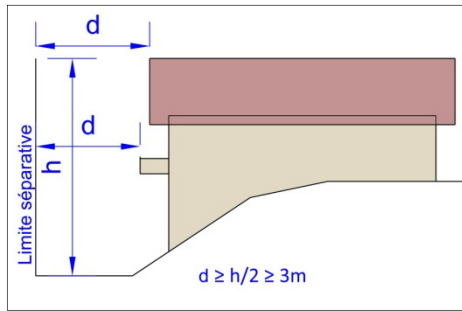
Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
2	R.D.980	25 m

### Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales :

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.



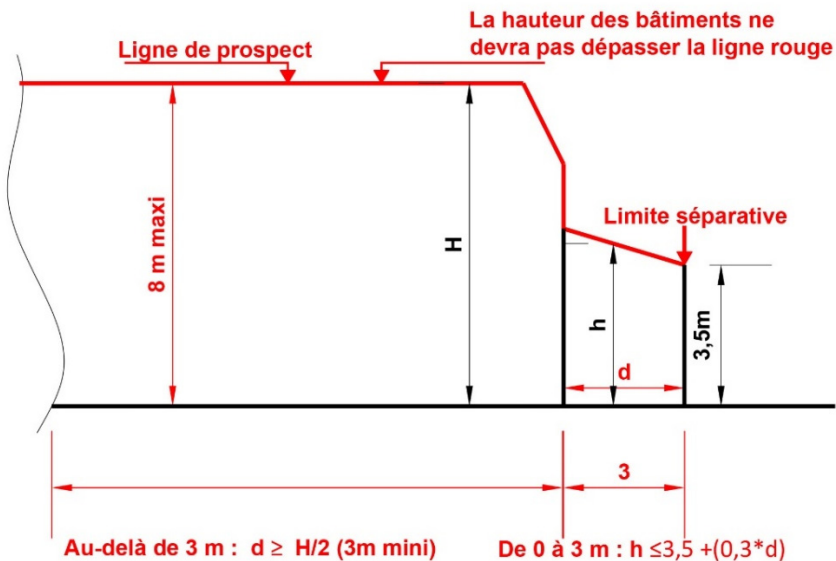
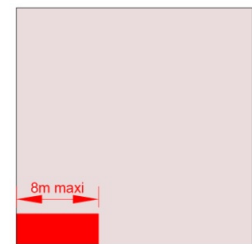
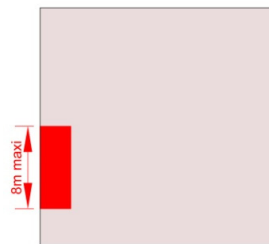
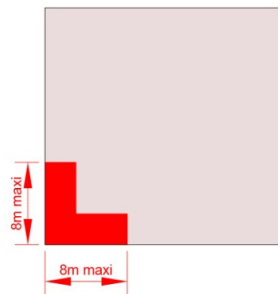
## Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives



La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, **sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après :**

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- **Pour les constructions à usage d'habitation**, sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :

*Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.*



- Les piscines devront s'implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

### Emprise au sol des bâtiments

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

L'extension des constructions à usage d'habitation est autorisée, sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure à 40 m<sup>2</sup> et dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâti initial+extension).

### Pour le STECAL Ab :

Pour l'ensemble du STECAL, la surfaces de plancher supplémentaire maximale pour les extensions des constructions à usage artisanal est de 150 m<sup>2</sup>.

### Volume des piscines

Le volume maximal des piscines est fixé à 60 m<sup>3</sup>.

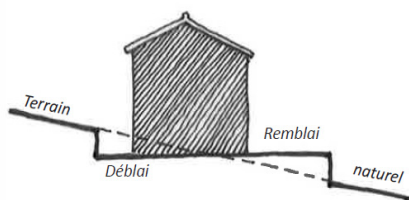
### Article A 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'aspect extérieur n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

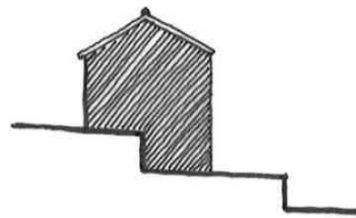
### Constructions à usage d'habitation

#### Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s'adapter au terrain d'origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets en pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,5 m.



Terrain en pente : équilibrer les déblais et les remblais

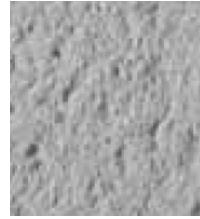


Terrain en terrasses : S'ancrer sur les murets de soutènement

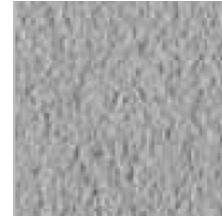
#### Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).
- Les façades maçonnées seront :
  - soit en pierres apparentes. Les joints seront affleurant par rapport au nu de la pierre. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente est interdite.

- soit revêtues d'un enduit. Seules les nuances de beiges sont autorisées. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les finitions d'enduits seront gratté, gratté fin, taloché lissé ou taloché épongé.



gratté



gratté fin



taloché lissé



taloché épongé

- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.

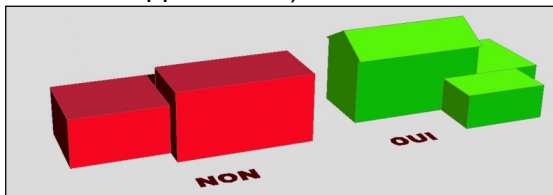


*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

### Toitures

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
  - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
  - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
  - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal,
  - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...).



### Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

## Panneaux solaires

- Nonobstant les règles relatives aux matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés.

## Clôtures

- La hauteur des clôtures, lorsqu'elles se situent en bordure de voies et emprises publiques, se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.
  - **En bordure des voies et emprises publiques et sur les limites séparatives qui jouxtent une voie ouverte à la circulation** : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,8 m maximum.
- **Sur les limites séparatives, lorsque la limite séparative ne jouxte pas une voie ouverte à la circulation**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées :
  - soit d'un mur, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.
  - soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.

Les clôtures pourront être doublées par une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses.

Pour toutes les clôtures, en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes ou enduit sur ses deux faces.

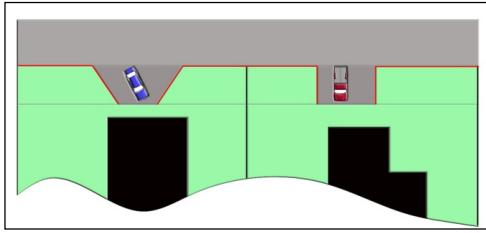
## Toutefois :

- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- La restauration des murs de clôtures en pierres existants d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée est permise.

Les dispositifs de «brises vues» en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.



Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles...).



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

### Climatisation

- les faces des caissons de climatisation ne devront pas être visibles depuis les espaces publics adjacents aux terrains des constructions. Le cas échéant, les caissons seront masqués par un dispositif à claire voie (y compris des haies végétales) permettant de concilier le fonctionnement de l'appareil et son effacement dans le paysage.

### Intégration environnementale :

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...). Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées pour les toits plats (gazon, plantations...),
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...)

sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

## Restauration de bâtiments existants en pierres

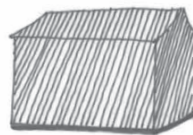
D'une manière générale, les adaptations seront strictement limitées aux nécessités fonctionnelles. On privilégiera des interventions contemporaines sobres et respectueuses des principales caractéristiques du bâtiment, en excluant tout pastiche. Les interventions devront respecter le caractère propre de chaque bâtiment ou partie de bâtiment, ce qui exclut toute adjonction de détails se référant à des architectures anachroniques.

### Implantation, volumétrie

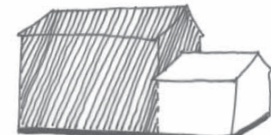
Les principales caractéristiques des bâtiments ne peuvent être altérées. En cas d'extensions, l'ordonnance générale devra être respectée et les volumes rajoutés perpendiculaires ou parallèles au bâtiment existant, dans le respect des pentes de toits.

La simplicité des volumes et des toitures doit être aussi recherchée pour les surélévations et les règles suivantes seront privilégiées :

Pas de surélévations importantes et maintien des pentes de toitures originelles (sauf dans le cas où elles ne seraient pas respectueuses des règles de l'art et des réglementations techniques en vigueur).

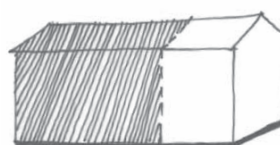


Volume de base



Quelques exemples à suivre : volume de base plus haut que large et extensions dans son prolongement

Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard.



Quelques exemples à suivre : volume de base plus haut que large et extensions dans son prolongement

Source : Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement du Gard.

### **Toiture-couverture**

Les éventuelles adaptations de toiture (cotes d'égout et pentes) doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice. A ce titre, les toitures terrasses sont interdites et les accidents de toitures interdits (excroissances, jacobines, châssis), à l'exception des fenêtres de toit de type châssis encastrées dans la toiture. Les terrasses en tropéziennes sont interdites.

Le matériau de couverture sera à conserver, dans le respect des sujétions constructives correspondantes (égouts, rives, faîtage, solins, souches de cheminée). A défaut, le matériau de couverture de substitution présentera la même texture et la même teinte que le ou les matériaux dominants, dans le respect du bâtiment ou de la partie de bâtiment, et on veillera à restituer ou à reconstituer les sujétions constructives correspondantes.

### **Façades et ouvertures**

L'esprit général des façades et l'ordonnement des ouvertures sont à conserver. Leurs composantes essentielles (portes, devantures de commerces, ouvertures anciennes, dépassées de toiture, etc.) doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, on bannira toute transposition anachronique de détails architecturaux sortis de leur contexte, en particulier, les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques : faux bardages, balcons d'agrément pseudo rustiques, plaquage de planches simulant des poutres, etc. Il s'agira, notamment, de :

- respecter le principe de composition de la façade : alignement vertical des percements, alignement des éléments horizontaux (linteaux, bandeaux d'étage, corniches...) ou verticaux (chaînages d'angles, encadrements de baies...),
- appliquer à un nouveau percement les caractéristiques des ouvertures existantes (dimensions proches, voire identiques ; mêmes proportions),
- le cas échéant, à rouvrir une fenêtre bouchée, voire à percer une ouverture pour retrouver un équilibre en façade,
- réduire une grande baie pour retrouver les dimensions d'usage,
- ne pas modifier un percement existant en créant des trumeaux maçonnés. Mais proposer une menuiserie présentant des dormants pleins qui permettront l'occultation d'une partie du «trou» tout en préservant l'aspect menuisé d'origine,
- maintenir, retrouver les éléments significatifs : encadrement des baies, bandeaux, chaînages d'angle, soubassements, couronnements (corniches, génoises...), détails d'ornementation,
- utiliser des matériaux se rapprochant le plus possible de ceux employés à l'origine et mis en œuvre selon les règles de l'art.

### **Ravalements**

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine. En particulier, pour ce qui concerne les revêtements de façades, on adoptera des solutions simples et couvrantes, en excluant tout « faux rustique » ou détournement de pierre. La réfection des parements nécessitera l'emploi de matériaux compatibles avec leur support (mortier, enduit, chaux, peinture).



## Bâtiments d'exploitation agricoles

**Volumétries** : la volumétrie des constructions sera simple.

### Traitement des façades

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- les façades du volume principal des bâtiments arboreront des bardages d'aspect bois (teinte naturelle ou dans les tons gris ou bruns, couleurs claires exclues) ou d'aspect métallique mat dans les tons gris ou bruns (couleurs claires exclues). Elles pourront aussi afficher un aspect maçonné aspect « brut » (béton, pierre...) ou être enduites. Seules les nuances de beiges sont autorisées pour les enduits.
- Les compositions de façades maçonnées / bardages bois / bardages métalliques sont autorisées.
- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).

### Les toitures

- Les toitures d'une pente supérieure ou égale à 5% devront présenter un aspect tuilé et être de couleur terre cuite.
- Les toitures d'une pente inférieure à 5% seront réalisées avec des matériaux de couleur foncée. La couleur blanche et les matériaux brillants sont interdits.
- **Toutefois**, les panneaux photovoltaïques en toiture ainsi que les toitures végétalisées sont autorisés. Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%) les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés.
- Les toitures de pentes inférieures à 10% devront être masquées par des acrotères qui seront filants sur l'ensemble des façades.

### Stockages

- Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées, panneaux de bois...

## Article A 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

Les plantations de haies et bosquet seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variété locale, de hauteurs et floraisons diverses. Les hangars agricoles devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en façades gouttereau au moins).

Les espaces libres non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés. Les revêtements des espaces libres destinés à la voirie seront perméables et naturels de type gravillons, mélanges dit « terre-pierre », revêtements en stabilisés ou pavés à joints enherbés. Les revêtements bitumineux, en ciment, béton ou ses dérivés sont proscrits.

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.



Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Dans les parties de trames vertes accompagnant les cours d'eau, les sols devront être maintenus enherbés dans une bande de 5 m de part et d'autre des berges.

Une bande tampon herbacée de 2 m de large non cultivée devra être maintenue en bordure de haies, de bosquets et de tout autre espace inscrit comme élément de la trame verte en EBC ou par l'article L.151-23 du code l'urbanisme (hors cours d'eau et ripisylves).

Toutes les clôtures, pour être perméables à la petite faune et ne pas modifier l'écoulement des eaux, devront présenter des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 × 15 cm. Les murs sont interdits.

### **Article A 7 - Stationnement**

**Voir article 5 des dispositions générales du présent règlement.**

## **Équipement et réseaux**

### **Article A 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès et voirie**

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

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 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.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental du Gard. L'accord est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département ou l'Etat pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur.





## Article A 9 - Desserte par les réseaux

### Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En-dehors des secteurs desservis par le réseau public, le recours à une adduction d'eau privée est toutefois permis aux conditions ci-après :

- Les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) sont soumises à déclaration à la mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L 2224-9) mais nécessitent l'avis de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- Les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire ... ) sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- Pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD - arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

### Assainissement :

#### ➤ **Eaux pluviales :**

- Toute construction ou installation susceptible de modifier sur son terrain d'assiette l'organisation de l'écoulement des eaux pluviales doit en organiser l'infiltration sur le terrain d'assiette lui-même, dans des conditions matérielles évitant toute nuisance sur les fonds voisins ou les voiries publiques et privées riveraines. En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales sur le terrain d'assiette, les eaux pluviales seront rejetées vers un exutoire naturel.
- Pour les constructions à usage d'habitation : en amont des dispositifs d'infiltration, une cuve de stockage enterrée d'un volume minimum de 5 m<sup>3</sup> litres devra être installée.

#### ➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).

Electricité - Téléphone - Réseaux câblés : non réglementé.





---

## **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

---





## ZONE N

Rappel du rapport de présentation : il s'agit des zones naturelles et forestières qui correspondent aux secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Des secteurs de la zone naturelle sont inscrits dans la trame verte et bleue représentée aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver l'environnement naturel.

Des secteurs de la zone naturelle sont situés en zones humides, représentées aux règlements graphiques. Dans ces secteurs, des dispositions particulières sont imposées pour préserver ces zones humides.

### Périmètres de protection des captages d'eau potable

Nonobstant les règles définies en zone N, dans les périmètres de protection des captages d'eau potable, sont appliqués, lorsqu'ils sont plus restrictifs que les règles établies pour la zone N les règlements définis dans les arrêtés de DUP, joints en annexes du PLU et relatives à la protection de la ressource en eau.

### Intégration des risques

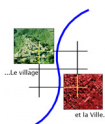
Une partie de la zone naturelle se situe dans le périmètre des zones inondables du P.P.R.I de la Cèze aval. Ce P.P.R.I. a valeur de servitude d'Utilité Publique, c'est-à-dire que les règles d'occupation et d'utilisation du sol qu'il définit prévalent sur celles du P.L.U. Le règlement du P.P.R.I. (lorsqu'il est plus restrictif) s'applique donc, nonobstant les conditions d'occupation et d'utilisation du sol établies dans le règlement de la zone naturelle. Il est rappelé que le P.P.R.I. est annexé au P.L.U. On s'y rapportera pour connaître les conditions d'occupation et d'utilisation du sol définies dans ce document pour la prévention des risques d'inondations.

Des secteurs de la zone agricole sont soumis :

- à un aléa de ruissellement indifférencié,
- à des aléas de feux de forêt,
- à un aléa fort à moyen de glissement de terrain,
- à un risque d'érosion des berges des cours d'eau,
- à un aléa fort de glissement de terrain,

Les règles de prise en compte de ces risques sont définies aux articles 1 et 2 du règlement de la zone.

- à un aléa faible de glissement de terrain. Dans ces secteurs, outre l'information du pétitionnaire, il n'est pas défini de règle d'urbanisme particulière liée à la prise en compte de ce risque.



## Section 1 / Destination des constructions, usage des sols et natures d'activités

### *Article N 1 - Usages et affectations des sols interdits et types d'activités interdits / Constructions ayant certaines destinations ou sous-destinations interdites*

Destinations	Sous-destinations interdites, sauf exceptions définies à l'article N2
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	<b>Exploitation agricole</b> , sauf exceptions définies à l'article N2.
<b>Habitation</b>	<b>Logement</b> , sauf exceptions définies à l'article N2.
	<b>Hébergement.</b>
<b>Commerce et activité de service</b>	<b>Artisanat et commerce de détail.</b>
	<b>Restauration.</b>
	<b>Commerce de gros.</b>
	<b>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b>
	<b>Hôtels.</b>
	<b>Autres hébergements touristiques.</b>
	<b>Cinéma.</b>
<b>Équipements d'intérêt collectif et services publics</b>	<b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés.</b>
	<b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> , sauf exceptions définies à l'article N2.
	<b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.</b>
	<b>Salles d'art et de spectacle.</b>
	<b>Équipements sportifs.</b>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	<b>Autres équipements recevant du public.</b>
	<b>Industrie.</b>
	<b>Entrepôt.</b>
	<b>Bureau.</b>
	<b>Centre de congrès et d'exposition.</b>

- **L'exploitation, l'ouverture et l'extension de carrières et les affouillements, les exhaussements de sol qui ne sont pas liés à des travaux de construction ou d'infrastructures.**
- **Les éoliennes et les panneaux solaires au sol sont interdits.**

#### **En zones humides sont en outre interdits :**

- toute construction ou installation (permanente ou temporaire), autre que celle liée à la mise en valeur ou à l'entretien du milieu,
- le drainage, et plus généralement l'assèchement du sol de la zone humide,
- la mise en eau, l'exhaussement (remblaiement), l'affouillement (déblaiement), le dépôt ou l'extraction de matériaux, quelles qu'en soient l'épaisseur et la superficie, sauf travaux et ouvrages nécessaires à une gestion écologique justifiée de la zone humide,
- l'imperméabilisation du sol, en totalité ou en partie.



### Dans les secteurs de la zone naturelle inscrits aux trames vertes et bleues :

Seules sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans le terrain où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les abris légers pour le bétail, nécessaires à l'exercice du pastoralisme.

### Intégration des risques

Dans les zones inondables définies au PPRi de la Cèze aval s'appliquent, lorsqu'elles sont plus restrictives que celles définies pour la zone N ou ses secteurs, les dispositions du PPRi.

Dans les zones d'aléas de feux de forêt : il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Dans une bande de 10 m comptés à partir du haut des berges des cours d'eau permanents ou non permanents repérés aux règlements graphiques, toute construction, clôture en dur ou remblais sont interdits.

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphiques seules sont autorisées les occupations et utilisations du sol définies sous conditions à l'article N2. Les bâtiments stratégiques ou recevant une population vulnérable sont interdits.

### Article N 2 Destinations, sous-destinations et natures d'activités soumises à des conditions particulières

#### Zone N

- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à caractère technique et non destinées à l'accueil de personnes, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements exhaussements de sol nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.
- Les abris légers pour le bétail, nécessaires à l'exercice du pastoralisme,
- les remblais / déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure de voirie, dès lors que ces travaux satisfont aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, ...).



### Sont également autorisés, en zone N

Dès lors que l'aménagement ou l'extension ne compromettent pas l'exploitation agricole, ou la qualité paysagère du site :

- L'aménagement des constructions à usage d'habitation.
- L'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure à 40 m<sup>2</sup> et dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâti initial+extension),
- les annexes détachées des habitations existantes dans la limite de 35 m<sup>2</sup> d'emprise au sol au total et les piscines (non comptabilisées dans l'emprise au sol) et sous réserve que les constructions soient situées à moins de 20 m de la construction à usage d'habitation dont elles sont les annexes. Le volume des piscines est limité à 60 m<sup>3</sup>.

#### Sous réserve, pour les trois alinéas ci-avant :

- que la capacité des réseaux publics de voirie, d'eau potable et d'électricité soit suffisante par rapport au projet (en application de l'article L 111-11 du code de l'urbanisme),
- qu'en l'absence de réseau d'assainissement, soit mis en place un système d'assainissement non collectif conforme aux dispositions établies par le Service Public de l'Assainissement non Collectif (SPANC).

## Intégration des risques

Dans les zones inondables définies au PPRi de la Cèze aval s'appliquent, lorsqu'elles sont plus restrictives que celles définies pour la zone N, les dispositions du PPRi.

Dans les zones d'aléas de feux de forêt : il est rappelé l'obligation de se conformer à l'arrêté préfectoral n°2013008-0007 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation.

Dans les zones de ruissellement indifférencié identifiées aux règlements graphiques seuls sont autorisés :

- L'extension modérée des constructions existantes, dans la limite néanmoins, des règles d'extension définies dans la zone agricole. Toutefois, des règles différentes (dans la limite des autres règles relatives à la zone N) peuvent être admises après réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie centennale et après réalisation préalable des aménagements nécessaires."

Dans les secteurs exposés à des aléas forts à moyen de glissement de terrain et à condition que cela n'augmentent pas la vulnérabilité, seules sont autorisés l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation, sous réserve que l'habitation présente une surface de plancher initiale supérieure à 40 m<sup>2</sup> et dans la limite de 33% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU sans pouvoir dépasser, en valeur absolue, 180 m<sup>2</sup> de surface de plancher (bâti initial+extension).

## Article N 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.





## Section 2 / Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

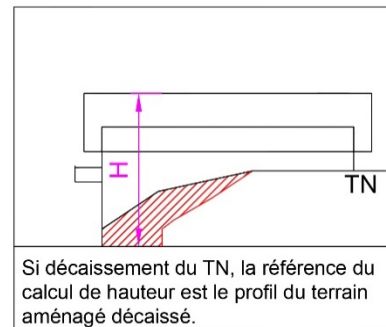
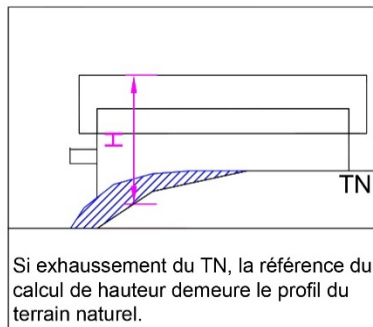
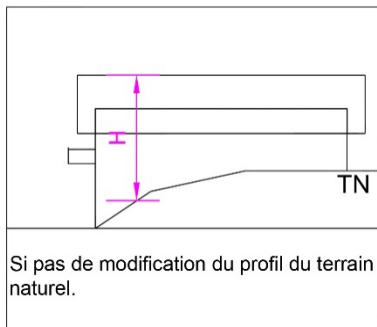
### Article N 4 - Volumétrie et implantation des constructions

#### Définition

La hauteur des bâtiments est mesurée entre :

- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux si celui-ci est plus bas que le terrain d'origine,
- tout point du bâtiment et sa projection orthogonale sur le terrain d'origine dans le cas contraire.

Les ouvrages techniques, cheminées, et autres superstructures ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur maximale.



#### Pour les bâtiments à usage forestier :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 10 mètres, sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure.

#### Pour les bâtiments à usage d'habitation :

##### Hauteur maximale :

La hauteur maximale des bâtiments est fixée à 8 mètres sauf aménagement, changement de destination et/ou extension sans surélévation d'un bâtiment existant d'une hauteur supérieure. Pour les annexes détachées des bâtiments à usage d'habitation, la hauteur maximale est fixée à 3,5 m.

#### Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation

Les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de :

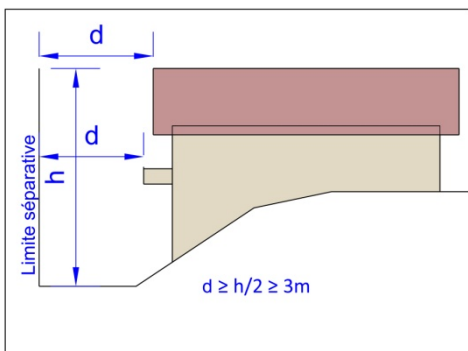
- 7,5 m de l'axe des voies et emprises publiques communales existantes, à modifier ou à créer,
- Pour les routes départementales :

Niveau	RD	Recul minimum des constructions par rapport à l'axe de la voie
2	R.D.980	25 m

**Toutefois, pour les voies et emprises publiques communales comme pour les routes départementales :**

- les ouvrages de faible importance réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé,
- les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les constructions nécessaires aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les réseaux d'intérêt public pourront s'implanter entre l'alignement et le recul minimum imposé,
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant.

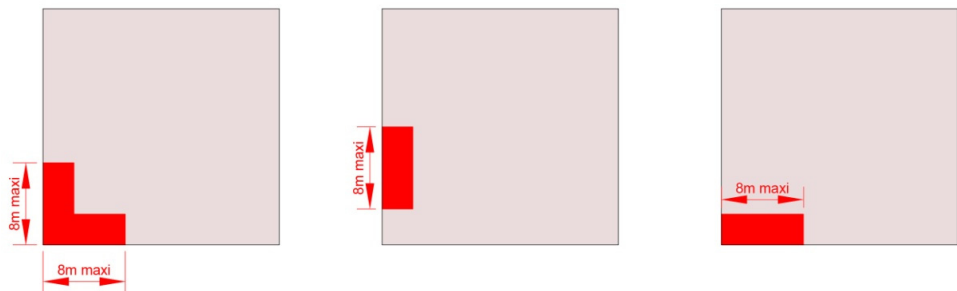
**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

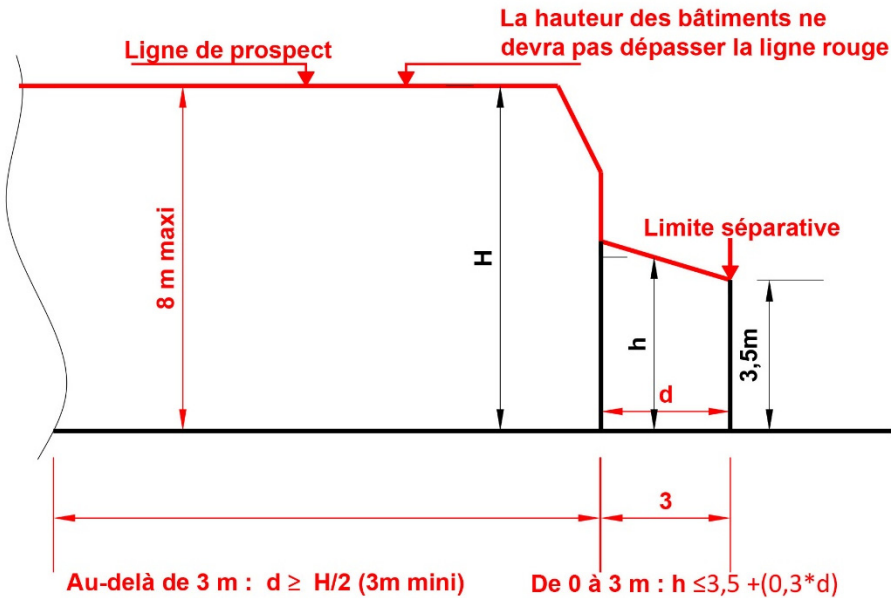


La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m, **sauf dans les cas de figures faisant exception déclinés ci-après :**

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes et comprises en totalité ou en partie entre la limite séparative et le recul imposé sont autorisés, sous réserve de ne pas réduire le recul existant,
- les ouvrages de faibles importances réalisés dans un but d'intérêt général, pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage pourront s'implanter entre la limite séparative et le recul minimum imposé,
- **Pour les constructions à usage d'habitation**, sauf lorsque la limite séparative jouxte une voie ouverte à la circulation (dans ce cas l'implantation en limite séparative est interdite), les volumes secondaires du bâtiment principal (accolés ou détachés du bâtiment principal) peuvent s'implanter sur une limite séparative ou sur deux limites contigües si leurs longueurs cumulées restent inférieures ou égales à 8 m par limite séparative et dans le respect des règles de gabarit suivantes :

*Dessins à titre indicatif, représentant une partie seulement des cas de figures possibles.*





- Les piscines devront s’implanter à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives (la distance sera comptée à partir des limites du bassin).

### Volume des piscines

Le volume maximal des piscines est fixé à 60 m<sup>3</sup>.

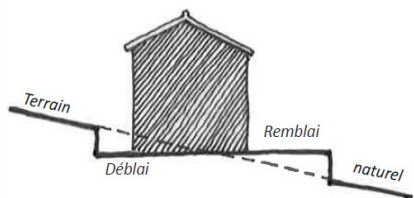
### Article N 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L’aspect extérieur n’est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

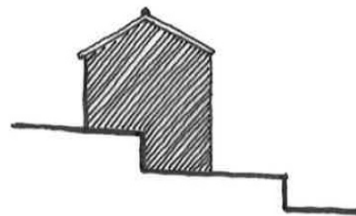
### Constructions à usage d’habitation

#### Adaptation au terrain

Les constructions, par leur composition et leurs accès, devront s’adapter au terrain d’origine, sans modification importante des pentes de celui-ci. Les ouvrages de soutènement maçonnés seront constitués de murets en pierres jointoyées ou enduits. La hauteur maximale des ouvrages de soutènement est fixée à 1,5 m.



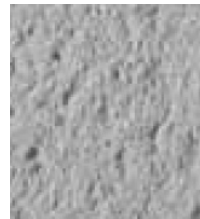
Terrain en pente : équilibrer les déblais et les remblais



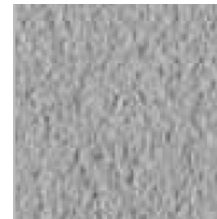
Terrain en terrasses : S’ancrer sur les murets de soutènement

**Façades (bâtiment principal comme bâtiments secondaires détachés du bâtiment principal) :**

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.).
- Les façades maçonnées seront :
  - soit en pierres apparentes. Les joints seront affleurant par rapport au nu de la pierre. Toutefois, lorsque l'appareillage est destiné à recevoir un enduit, la pierre apparente est interdite.
  - soit revêtues d'un enduit. Seules les nuances de beiges sont autorisées. Les couleurs vives et le blanc sont interdits, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres). Les finitions d'enduits seront gratté, gratté fin, taloché lissé ou taloché épongé.



gratté



gratté fin



taloché lissé



taloché épongé

- Les constructions en bois et d'aspect bois sont autorisées, à l'exception des bâtiments pastiches de l'architecture montagnarde ou nordique.

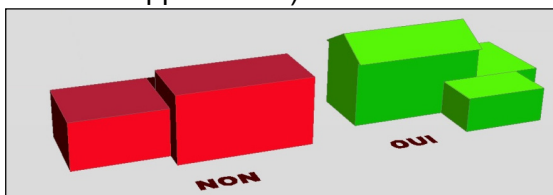


*Ce sont notamment ces types de maisons en bois qui sont proscrits, car trop décalés avec l'architecture locale.*

- Les matériaux non traditionnellement employés dans le bâti en extérieur (bois, pans de verre, métal...) sont autorisés sous réserve d'une intégration architecturale à l'ensemble bâti.

**Toitures**

- les pentes de toit devront être comprises entre 27% et 35% sauf :
  - pour les bâtiments secondaires détachés du volume du bâtiment principal,
  - dans le cas de toits plats (qui sont autorisés sous conditions à l'alinéa ci-dessous).
- les toits à un pan et les toits plats sont uniquement autorisés :
  - pour les constructions détachées du volume du bâtiment principal,
  - lorsqu'ils viennent s'appuyer contre le volume principal d'un bâtiment possédant un toit à deux pans au moins. Les lignes d'acrotère des toits plats devront se positionner en dessous de celles des débords de toitures en pentes (génoises, chevrons apparents...).



### Couvertures de toitures

- Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%), les toitures seront couvertes de tuiles canal ou tuiles romanes de grande ondulation. Les tuiles pourront être anciennes de récupération ou neuves, dans les tons terre cuite.

### Panneaux solaires

- Nonobstant les règles relatives aux matériaux de toiture, l'implantation de panneaux solaires en toiture est autorisée. Les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés.

### Clôtures

- La hauteur des clôtures, lorsqu'elles se situent en bordure de voies et emprises publiques, se mesure à partir du niveau du trottoir fini (ou de la chaussée en l'absence de trottoir). Pour les clôtures en limites séparatives, de tout point de la clôture et sa projection orthogonale sur le terrain aménagé après travaux.
  - **En bordure des voies et emprises publiques et sur les limites séparatives qui jouxtent une voie ouverte à la circulation** : la hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,80 mètre. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical et/ou d'une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses. Le grillage ou la grille pourront être supportés par un mur bahut d'une hauteur de 0,8 m maximum.
  - **Sur les limites séparatives, lorsque la limite séparative ne jouxte pas une voie ouverte à la circulation**, la hauteur maximale des clôtures est fixée à 2 m. Les montants de portails et les portails eux-mêmes pourront présenter une hauteur supérieure. Les clôtures devront être composées :
    - soit d'un mur, éventuellement surmonté d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.
    - soit d'un grillage ou d'une grille à barreaudage vertical.  
Les clôtures pourront être doublées par une haie végétale d'essences locales mélangées, de hauteurs et de floraisons diverses.

Pour toutes les clôtures, en cas de construction d'un mur, ce dernier devra être en pierres apparentes ou enduit sur ses deux faces.

### Toutefois :

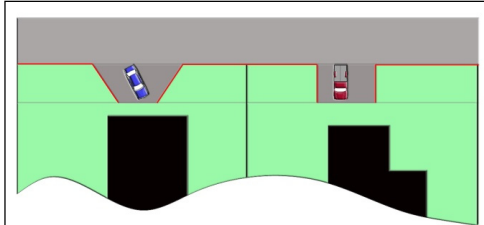
- pour des raisons de sécurité publique, en bordure des voies ouvertes à la circulation, la hauteur des clôtures pourra être limitée dans le cas où ces clôtures constitueraient une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe...).
- La restauration des murs de clôtures en pierres existants d'une hauteur supérieure à la hauteur maximale autorisée est permise.

Les dispositifs de « brises vues » en accompagnement des grillages de clôtures ou de haies végétales sont interdits.





Exemple de brises vues interdits (rouleaux en polyéthylène, haies végétales artificielles...).



Les portails devront présenter un recul d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

### Climatisation

- les faces des caissons de climatisation ne devront pas être visibles depuis les espaces publics adjacents aux terrains des constructions. Le cas échéant, les caissons seront masqués par un dispositif à claire voie (y compris des haies végétales) permettant de concilier le fonctionnement de l'appareil et son effacement dans le paysage.

### Intégration environnementale :

Les projets participeront dans leur aménagement et leur construction à la mise en œuvre des objectifs de qualité environnementale et de développement durable : l'économie de ressources (énergie, air, eau, sol ...), la réduction des nuisances (bruit, déchets, pollution ...), l'amélioration du confort et de la qualité de vie à l'intérieur du bâtiment, l'adaptation du bâtiment à son environnement extérieur (accessibilité/transports, préservation de la biodiversité et du paysage ...). Sont notamment recommandés :

- les toitures végétalisées pour les toits plats (gazon, plantations...),
- les dispositifs de récupération des eaux pluviales (citernes pour arrosage des jardins, bassins ...)

sous condition d'être intégrés à la construction et à l'aménagement de la parcelle.

## Bâtiments d'exploitation forestière

### Volumétries

La volumétrie des constructions sera simple.

### Traitement des façades

- l'emploi à nu de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'enduit est interdit (briques creuses, parpaings agglomérés etc.)
- les façades du volume principal des bâtiments arboreront des bardages d'aspect bois (teinte naturelle ou dans les tons gris ou bruns, couleurs claires exclues) ou d'aspect métallique mat dans les tons gris ou bruns (couleurs claires exclues). Elles pourront aussi afficher un aspect maçonnerie aspect « brut » (béton, pierre...) ou être enduites. Seules les nuances de beiges sont autorisées pour les enduits.
- Les compositions de façades maçonneries / bardages bois / bardages métalliques sont autorisées.
- Les façades pourront aussi être végétalisées.
- Quel que soit le revêtement de façade, les couleurs vives sont proscrites, sauf pour souligner des éléments architecturaux (encadrements d'ouvertures ou autres).

### Les toitures

- Les toitures d'une pente supérieure ou égale à 5% devront présenter un aspect tuilé et être de couleur terre cuite.
- Les toitures d'une pente inférieure à 5% seront réalisées avec des matériaux de couleur foncée. La couleur blanche et les matériaux brillants sont interdits.
- **Toutefois**, les panneaux photovoltaïques en toiture ainsi que les toitures végétalisées sont autorisés. Sauf pour les toits plats (pente inférieure à 5%) les panneaux solaires devront épouser la pente du toit sur laquelle ils sont posés ou encastrés.
- Les toitures de pentes inférieures à 10% devront être masquées par des acrotères qui seront filants sur l'ensemble des façades.

### Stockages

- Les stockages devront se faire prioritairement à l'intérieur des bâtiments. Dans le cas de stockages extérieurs, ceux-ci devront être impérativement masqués : haie végétale d'essences mélangées, panneaux de bois...

## **Article N 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions**

Les plantations de haies et bosquet seront réalisées en mélangeant des arbres et arbustes de variété locale, de hauteurs et floraisons diverses. Les bâtiments à usage forestier devront être accompagnés de haies végétales mélangées d'essences locales parallèles aux façades du bâtiment (en façades gouttereau au moins).

### **Pour les constructions à usage d'habitation :**

Les espaces libres non destinés à la voirie devront être aménagés et plantés.

Les revêtements des espaces libres destinés à la voirie seront perméables et naturels de type gravillons, mélanges dit « terre-pierre », revêtements en stabilisés ou pavés à joints enherbés. Les revêtements bitumineux, en ciment, béton ou ses dérivés sont proscrits.

La plantation d'espèces au caractère invasif figurant sur la liste noire du CBNA (cf. liste noire du CBNA en annexe) est interdite.

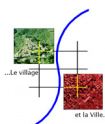
La plantation d'espèces allergènes et notamment de cyprès doit être limitée. Des recommandations et une liste d'essences d'arbres à caractère allergisant est disponible sur le site Internet du Réseau National de Surveillance Aérobiologique : <http://www.vegetation-en-ville.org/>.

### Dans les secteurs de la zone agricole inscrits aux trames vertes et bleues :

Dans les parties de trames vertes accompagnant les cours d'eau, les sols devront être maintenus enherbés dans une bande de 5 m de part et d'autre des berges.

Une bande tampon herbacée de 2 m de large non cultivée devra être maintenue en bordure de haies, de bosquets et de tout autre espace inscrit comme élément de la trame verte en EBC ou par l'article L.151-23 du code l'urbanisme (hors cours d'eau et ripisylves).

Toutes les clôtures, pour être perméables à la petite faune et ne pas modifier l'écoulement des eaux, devront présenter des dimensions de mailles de grillage supérieures ou égales à 15 x 15 cm. Les murs sont interdits.



## **Article N 7 - Stationnement**

**Voir article 5 des dispositions générales du présent règlement.**

## **Équipement et réseaux**

### **Article N 8 - Desserte par les voies publiques ou privées**

#### **Accès et voirie**

Tout terrain doit présenter un accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'une voie privée.

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 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.

La création d'un accès carrossable nouveau sur une voie communale est soumise à l'accord de la commune.

Les accès aux routes départementales sont soumis à l'accord préalable du Conseil Départemental du Gard. L'accord est aussi requis pour la transformation d'usage d'un accès existant (agricole/habitat ou activité ...). Dans tous les cas, si un nouvel accès s'avérait incontournable le Département ou l'Etat pourra assortir son éventuel accord d'un aménagement à la charge du demandeur.

Les aires fonctionnelles des bâtiments et leurs voies de dessertes devront être réalisées de manière à ce que les déplacements, déchargements liés au fonctionnement des occupations et utilisations du sol n'empiètent pas sur l'espace public.





## Article N 9 - Desserte par les réseaux

### Eau potable :

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

En-dehors des secteurs desservis par le réseau public, le recours à une adduction d'eau privée est toutefois permis aux conditions ci-après :

- Les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) sont soumises à déclaration à la mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L 2224-9) mais nécessitent l'avis de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum.
- Les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire ... ) sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé.
- Pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions du règlement sanitaire départemental devront être satisfaites.

### Assainissement :

#### ➤ **Eaux pluviales :**

- Toute construction ou installation devra évacuer ses eaux pluviales par des canalisations, de type séparatif, raccordées au réseau public d'évacuation des eaux pluviales. En l'absence de réseau ou si le réseau est insuffisant les fossés et bordures de voies prévus à cet effet pourront recueillir les eaux pluviales, sous réserve de l'accord du gestionnaire. Avant rejet, les eaux de ruissellement en provenance des secteurs imperméabilisés pourront transiter par des dispositifs de rétention. Tout ou partie des eaux pluviales pourra également être infiltrée sur le terrain d'assiette de la construction.
- Pour les constructions à usage d'habitation : En amont des dispositifs d'infiltration, une cuve de stockage enterrée d'un volume minimum de 5 m<sup>3</sup> litres devra être installée.

#### ➤ **Eaux usées :**

- Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que ces effluents doivent présenter pour être reçus. En cas de contre-pentes, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.
- En l'absence de réseau, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement conforme aux prescriptions établies par le SPANC (Service Public de l'Assainissement Non Collectif).



# ESPECES AU CARACTERE INVASIF FIGURANT SUR LA LISTE NOIRE DU CBNA

LISTE NOIRE DES ESPECES EXOTIQUES AU CARACTERE ENVAHISSANT SUR LE BASSIN MEDITERRANEEN						
Nom latin	Nom français	Liste	Score méditerranée	Type d'habitat	Niveau de risque	Date d'actualisation
<i>Acacia dealbata</i> Link	Mimosa d'hiver	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Acer negundo</i> L.	Erable negundo	liste noire	34	Berges	Risque fort	2007
<i>Agave americana</i> L.	Agave	liste noire	29	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Ailanthus altissima</i> (Mill.) Swingle	Ailante glanduleux ou Faux-vernis du Japon	liste noire	36	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Akebia quinata</i> Decne.	Liane chocolat	liste noire	30		Risque fort	2009
<i>Ambrosia artemisiifolia</i> L.	Ambroisie à feuilles d'armoise	liste noire	30	Terrestre/Berges	Risque fort	2003
<i>Ambrosia coronopifolia</i> Torr. & A. Gray	Ambroisie vivace	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Amorpha fruticosa</i> L.	Faux-indigo	liste noire	31	Terrestre/Berges	Risque fort	2003
<i>Araujia sericifera</i> Brot.	Faux kapok	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Artemisia verlotiorum</i> Lamotte	Armoise des frères Verlot	liste noire	35	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Arundo donax</i> L.		liste noire	34	Terrestre/Berges	Risque fort	2007
<i>Aster lanceolatus</i> Wild.	Aster à feuilles lancéolées	liste noire	38		Evaluation en cours	2012
<i>Aster novi belgii</i> gr.	Aster d'Automne / Aster des jardins	liste noire	35	Terrestre/Berges	Risque fort	2007
<i>Azolla filiculoides</i> Lam.	Azolla fausse fougère / Azolla fougère d'eau	liste noire	36	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Baccharis halimifolia</i> L.	Séneçon en arbre	liste noire	35	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Buddleja davidii</i> Franchet	Arbre aux papillons / Buddleia du père David	liste noire	36	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Carpobrotus acinaciformis</i> (L.) L. Bolus	Griffes de sorcières	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Carpobrotus edulis</i> (L.) N.E. Br.	Griffes de sorcières	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Cortaderia selloana</i> (Schultes & Schultes fil.) Ascherson	Herbe de la Pampa	liste noire	34	Terrestre/Berges	Risque fort	2003
<i>Egeria densa</i> Planchon	Elodée dense	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Elaeagnus angustifolia</i> L.	Olivier de Bohême	liste noire	28	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Elodea asparagoides</i> (L.) Kerguelen		liste noire	35	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Elodea canadensis</i> Michaux	Elodée du Canada	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Elodea nuttallii</i> (Planchon) St. John	Elodée à feuilles étroites / Elodée de Nuttall	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Erigeron karvinskianus</i> D.C.	Vergerette mucronée	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Fallopia baldschuanica</i> (Regel) Holub	Renouée du Turkestan	liste noire	30	Berges	Risque fort	2012
<i>Gleditsia triacanthos</i> L.	Févier d'Amérique	liste noire	31	Berges	Risque fort	2012
<i>Hakea sericea</i> Schrader & H. Wendland	Hakea soyeux	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2009
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour	liste noire	33	Berges	Risque fort	2007
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier & Levier	Berce du Caucase	liste noire	30	Berges	Risque fort	2009
<i>Humulus scandens</i> (Lour.) Merr.	Houblon japonais	liste noire	28	Terrestre/Berges	Risque fort	2012
<i>Impatiens glandulifera</i> Royle	Balsamine de l'himalaya / Balsamine géante	liste noire	31	Berges	Risque fort	2003
<i>Lagarosiphon major</i> (Ridley) Moss	Lagarosiphon	liste noire	34	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Lemna minuta</i> Kunth	Lentille d'eau minuscule	liste noire	30	Aquatique	Risque fort	2012
<i>Lonicera japonica</i> Thunberg	Chèvrefeuille du Japon	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Ludwigia grandiflora</i> (Michaux) Greuter & Burdet	Jussie à grandes fleurs	liste noire	30	Aquatique	Risque fort	2003
<i>Ludwigia peploides</i> (Kunth) P. H. Raven	Jussie rampante	liste noire	30	Aquatique	Risque fort	2003
<i>Myriophyllum aquaticum</i> (Velloso) Verdcourt	Myriophylle du Brésil	liste noire	31		Risque fort	2012



<i>Nicotiana glauca</i> R.C. Graham	Tabac glauque / Tabac arborescent	liste noire	29	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Opuntia ficus-indica</i> (L.) Miller	Figuier de Barbarie	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Opuntia rosea</i> DC.	Oponce	liste noire	28	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Opuntia stricta</i> (Haworth) Haworth	Figuier de barbarie	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2007
<i>Paspalum dilatatum</i> Poir.	Paspale dilaté / Herbe de Dariss	liste noire	34	Berges	Risque fort	2012
<i>Paspalum distichum</i> L.	Paspale à deux épis	liste noire	36	Berges	Risque fort	2012
<i>Passiflora caerulea</i> L.	Passiflore bleue / Fleur de la Passion	liste noire	28	Terrestre	Risque fort	2009
<i>Pennisetum setaceum</i> (Forsskael) Chiov.	Herbe aux écouvillons	liste noire	33	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Pennisetum villosum</i> R. Br. ex Fresen	Herbe aux écouvillons	liste noire	33	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Periploca graeca</i> L.	Bourreau des arbres	liste noire	30	Berges	Risque fort	2010
<i>Phyla filiformis</i> (Schreider) Meikle	Lippia	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Reynoutria japonica</i> Houtt.	Renouée du Japon	liste noire	34	Berges	Risque fort	2003
<i>Reynoutria x-bohemica</i> Chrtrek & Chrtkova	Renouée hybride	liste noire	32	Terrestre/Berges	Risque fort	2012
<i>Robinia pseudoacacia</i> L.	Robinier faux-acacia	liste noire	34	Terrestre/Berges	Risque fort	2003
<i>Saccharum spontaneum</i> L.		liste noire	36	Terrestre	Risque fort	2012
<i>Senecio inaequidens</i> DC.	Sénéçon du Cap	liste noire	30	Terrestre	Risque fort	2003
<i>Solanum elaeagnifolium</i> Cav.	Morelle jaune	liste noire	31	Terrestre	Risque fort	2013
<i>Tamarix ramosissima</i> Ledeb.	Tamaris d'été	liste noire	34	Terrestre	Risque fort	2009
<i>Yucca gloriosa</i> L.	Yucca	liste noire	31	Littoral	Risque fort	2012