



## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 4 – Règlement

| <b>Procédure</b>                   | <b>Prescription</b> | <b>Arrêt du projet</b> | <b>Approbation</b> |
|------------------------------------|---------------------|------------------------|--------------------|
| Plan Local d'Urbanisme             | 31/07/1996          | 24/06/2003             | 29/06/2004         |
| Modification n°1 du PLU            |                     |                        | 10/12/2009         |
| Modification n°2 du PLU            |                     |                        | 07/02/2012         |
| Modification simplifiée n°1 du PLU |                     |                        | 18/12/2012         |
| Modification simplifiée n°2 du PLU |                     |                        | 22/12/2014         |
| Révision allégée n°1 du PLU        |                     |                        | 27/01/2015         |
| Révision allégée n°2 du PLU        |                     |                        | 27/01/2015         |
| Révision générale n°1 du PLU       | 21/07/2008          | 24/09/2015             | 10/05/2016         |



#### **Agence de Nîmes**

188, Allée de l'Amérique Latine  
30900 NÎMES  
Tél. 04 66 29 97 03  
Fax 04 66 38 09 78  
nimes@urbanis.fr

#### **Mairie de Calvisson**

1 Rue de la Mairie  
30 420 CALVISSON  
Tél : 04 66 01 20 03  
Fax : 04 66 01 29 39



# Sommaire

|  |            |
|--|------------|
| <b>Préambule</b>   | <b>5</b>   |
| <b>Règlement</b>   | <b>19</b>  |
| <b>Titre I – Dispositions applicables aux zones urbaines</b>               | <b>21</b>  |
| Zone UA  | 23         |
| Zone UB  | 39         |
| Zone UD  | 57         |
| Zone UE  | 75         |
| Zone UT  | 89         |
| <b>Titre II – Dispositions applicables aux zones d’urbanisation future</b> | <b>99</b>  |
| Zone I AU  | 101        |
| Zone II AU   | 107        |
| <b>Titre III – Dispositions applicables aux zones agricoles</b>            | <b>121</b> |
| Zone A   | 123        |
| <b>Titre IV – Dispositions applicables aux zones naturelles</b>            | <b>133</b> |
| Zone N   | 135        |
| <b>Titre V – Dispositions applicables aux zones d’aléa inondation</b>      | <b>143</b> |



# **PREAMBULE**



## ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de CALVISSON ; il est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et opérations d'aménagement et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

## ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent applicables sur le territoire communal :

### 1 – Les articles d'ordre public du Règlement National d'Urbanisme

En application de l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, demeurent applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

**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 R. 111-4 :** 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. 111-15 :** 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. 111-21 :** 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**.

**2 – Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme**, qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et qui sont reportés à titre d'information en annexe au PLU :

- Zone d'Aménagement Concerté à vocation économique du Vigné dont le dossier de création a été approuvé par délibération du Conseil de la Communauté de communes du Pays de Sommières en date du 28 Juin 2006.

- Périmètres à l'intérieur desquelles s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme : délibération du Conseil Municipal de CALVISSON en date du 30 Mars 2009 instituant un droit de préemption urbain sur les zones urbaines et les zones d'urbanisation future délimitées au PLU.
- Les zones délimitées en application du e) de l'article L. 430-1 du Code de l'Urbanisme à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants sur Code de l'Urbanisme.
- Les périmètres des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement. Deux voies sont classées comme infrastructures de transports bruyantes sur la commune de CALVISSON : la RD 40 et la RD1.

**3 – Les servitudes d'utilité publique** affectant l'occupation et l'utilisation des sols et portées en annexe au PLU (Voir Annexe 6.1).

**4 – Les dispositions relatives aux bois et forêts soumis au régime forestier** (Voir Annexe 6.2)

**5 – Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur**, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.

### ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

**Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ». Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines sont regroupées au Titre I du présent règlement et comprennent :

- **la zone UA** correspondant au centre ancien de CALVISSON et aux noyaux anciens des hameaux de Bizac et Sinsans ;
- **la zone UB** correspondant pour l'essentiel aux faubourgs 19<sup>ème</sup> – 20<sup>ème</sup> du centre bourg de CALVISSON ;
- **la zone UD** correspondant aux zones d'extension récentes, essentiellement composées d'habitat individuel ; la zone UD comporte un secteur UDa non desservi par le réseau collectif d'assainissement et deux secteurs à enjeux paysagers (secteur UDp1 sur les versants de la colline du Château et du Roc de Gachonne, secteur UDp2 sur le hameau de Sinsans).
- **la zone UE** à vocation d'activités économiques composée du secteur UE1 de la Cave Coopérative, du secteur UE2 d'activités situé au Sud de la RD 40 (Valdeyron) et du secteur UE3 du Vigné, incluant un sous-secteur UE3a.
- **la zone UT** du Bois de Calvisson / Mas des Vignes à vocation d'hébergement touristique.



**Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par les lettres « AU ». Peuvent être classés en zones à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones à urbaniser sont regroupées au titre II du présent règlement et comprennent :

- **les zones I AU** dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'ensemble, après modification, révision ou mise en compatibilité du PLU. Deux secteurs sont classés en I AU : la zone I AU de la Pâle au Nord à vocation principale d'habitation et d'équipements publics ou d'intérêt collectif et le secteur IAUbm du Bois de Minteau à vocation principale d'activités (Ecopôle du Bois de Minteau).
- **la zone II AU** à vocation principale d'habitat de Pierre Blanche dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de son emprise et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

**Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les zones agricoles sont regroupées au titre III du présent règlement.

La zone agricole inclut un **secteur protégé classé Ap** qui s'étend sur une partie de la plaine et des secteurs de coteaux.

**Les zones naturelles et forestières** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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.

Les zones naturelles et forestières sont regroupées au titre IV du présent règlement et incluent :

La zone naturelle N inclut :

- **un secteur Ns** à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif sportifs, culturels et socio-culturels et d'aménagement sportifs et de loisirs.
- **deux secteurs Ne** à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif correspondant à l'emprise des stations d'épuration de CALVISSON et de Sinsans.
- **deux petits secteurs Na** délimité autour d'une activité artisanale existante, Nb délimité autour d'habitations légères de loisirs existantes.

En cas de contradiction entre les documents graphiques et les pièces écrites, ces dernières sont seules retenues comme valables.

**Conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, sont reportés aux documents graphiques du PLU :**

- **Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts** ; chaque emplacement réservé est distingué par un numéro. Figure également aux documents graphiques du PLU la liste précisant pour chaque emplacement réservé, sa destination et la collectivité, service ou organisme publics bénéficiaire.

- **Les Espaces Boisés Classée (EBC) au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme** ; mention en est faite le cas échéant à l'article 13 de chaque zone concernée. Le classement en Espace Boisé Classé 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 toute disposition contrainte, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues par l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
- **Les secteurs (...) où l'existence de risques naturels tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissement, éboulements, (...) justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes, ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussement des sols.** Voir Article 4 ci-après.
- **Les zones et secteurs où en application du 4° du II de l'article L. 123-1-5 du Code de l'urbanisme, un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logement** ; sont indiqués en légende le pourcentage imposé (25%) et les catégories prévues (en l'occurrence, logements locatifs sociaux).
- **En zone agricole A incluant le secteur Ap, les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

## ARTICLE 4 : RISQUES NATURELS ET NUISANCES

Le paragraphe introductif du règlement de chaque zone rappelle les risques et les nuisances auxquels elle est le cas échéant soumise.

### 1 – Risque inondation

La commune de CALVISSON est couverte par le **Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du bassin versant du Rhône** approuvé par l'arrêté préfectoral du 2 avril 1996. Ce PPRI a valeur de servitude d'utilité publique et est à ce titre annexé au PLU (Annexe 6.1.3).

**Le « Schéma d'aménagement hydraulique et de protection des zones habitées contre les inondations de la commune de CALVISSON » établi en 2014 par le bureau d'études CEREG** délimite les zones d'aléa par débordement et par ruissellement, dans l'attente du prochain PPRI. L'enveloppe des zones d'aléa délimitées par l'étude CEREG sont reportées au plan de zonage PLU, une annexe spécifique (Annexe 4.1) regroupant les cartes détaillées des zones d'aléa par niveau (fort, modéré, résiduel) et par typologie (ruissellement et débordement)

Les dispositions règlementaires applicables à ces différents niveaux d'aléa viennent se surajouter aux dispositions spécifiques à chaque zone ou secteur délimité par le PLU ; elles sont portées au Titre V du présent règlement.

*Exemple : pour une parcelle située en zone UD d'aléa modéré, il faudra à la fois respecter les dispositions règlementaires générales applicables à la zone UD et les dispositions spécifiques à l'aléa modéré en zone urbaine (M-U).*

**La prise en compte des risques d'érosion des berges** se traduit pas la délimitation de francs bords de 10 m de large appliqués depuis le haut de berge de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié sur la commune. Ces francs bords sont non aedificandi ; cette interdiction de construire remplace les autres règlements.

## **2 – Risque retrait – gonflement des argiles**

La cartographie des zones de risques retrait / gonflement des argiles ainsi que les recommandations techniques pour la construction dans ces zones sont portées en annexe au PLU (Annexe 4.2).

## **3 – Risque sismique**

La commune de CALVISSON est classée en zone de risque sismique de niveau faible (2) par le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français.

Les nouvelles dispositions constructives définies par l'arrêté du 22 octobre 2010 sont applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » situées en zones de sismicité 2 pour les modifications de bâtiments existants comme pour les bâtiments neufs, en fonction de leur catégorie d'importance.

Sont ainsi reportés en annexe du règlement du PLU (Annexe 4.3) :

- le décret n°2010-1254 du 22 octobre 2010 relatif à la prévention du risque sismique,
- le décret n°2010-1255 du 22 octobre 2010 portant délimitation des zones de sismicité du territoire français
- l'arrêté du 22 octobre relatif à la classification et aux règles de constructions parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal ».
- la plaquette éditée par le Ministère de l'Ecologie, du Développement Durable, des Transports et du Logement sur « La nouvelle réglementation parasismique applicable aux bâtiments dont le permis de construire est déposé à compter du 1<sup>er</sup> Mai 2011 ».

## **4 – Risque incendie – feux de forêt**

L'article 13 de chaque zone concernée fait référence à l'obligation de débroussaillage et de maintien en état débroussaillé en application de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation. Cet arrêté est porté en annexe au règlement du PLU (Annexe 4.4).

## **5 – Nuisances sonores liées aux infrastructures**

Deux infrastructures routières sont classées par l'arrêté n°2014071-0019 du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard portant, sur la commune de CALVISSON : la RD 40 et la RD 1. Les secteurs limitrophes de ces deux infrastructures sont, sur une largeur de 100 mètres (infrastructures de catégorie 3) soumis aux prescriptions d'isolation acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement.

## ARTICLE 5 : DISPOSITIONS PARTICULIERES

### 1 – Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 123-1-9 du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des **adaptations mineures** rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### 2 – Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, la **reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans** est autorisée nonobstant toute disposition contraire, exception faite des bâtiments sinistrés par une inondation en zone d'aléa fort.

Est également autorisée la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Cette reconstruction ou cette restauration devra respecter, en zone d'aléa inondation, les dispositions portées au Titre V du présent règlement.

Des prescriptions particulières pourront être imposées pour assurer une meilleure intégration urbaine et paysagère des constructions.

### 3 – Immeuble existant non conforme aux règles du PLU

Lorsque un **immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement du PLU**, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de cet immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard, exception faite des dispositions spécifiques portées au PLU (et concernant notamment les règles de prospects).

### 4 - Dérogations

En application de l'article L. 123-5, alinéas 3 à 5 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles.
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

## **ARTICLE 6 : DIVISIONS DE TERRAIN**

Les divisions de terrain ne pourront aboutir à créer des situations de non conformité du bâtiment existant à conserver, au regard des règles d'implantation fixées par les articles 5, 6 et 7 du règlement de PLU.

## **ARTICLE 7 : LEXIQUE**

### **Accès :**

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite de terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie sur la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond selon le cas à un linéaire de façade du terrain (portail) ou de la construction (porche) ou à une portion de terrain (bande d'accès ou servitude de passage), par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique.

### **Acrotère :**

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse, ou d'une toiture à faible pente, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

### **Adossement**

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut être fixée par le règlement.

### **Affouillement de sol :**

Extraction de terre qui, à moins qu'elle ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa profondeur excède 2 mètres et sa superficie 100 m<sup>2</sup> et du permis d'aménager si sa profondeur excède 2 mètres et superficie 2 ha.

### **Alignement :**

L'alignement correspond à la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine public existant ou futur et le fond privé. Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent tant aux voies publiques qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publiques.

### **Annexe ou construction annexe :**

L'annexe est un bâtiment de faibles dimensions (25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol maximum), séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, abri ou garage pour véhicule...). Les constructions à destination agricole, les piscines ne sont pas des constructions annexes.

### **Bardage :**

Revêtement d'un mur, réalisé en matériaux minces de charpente (bois), de couverture (tuiles, ardoises) ou métallique.

**Changement de destination :**

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des 9 destinations établies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme :

- habitation ;
- hébergement hôtelier ;
- bureaux ;
- commerce ;
- artisanat ;
- industrie ;
- exploitation agricole ou forestière ;
- entrepôt ;
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**Coefficient d'Emprise au Sol (CES) :**

Le coefficient d'emprise au sol est le pourcentage maximum de la surface du terrain qui pourra être occupé par la construction (voir définition emprise au sol).

**Construction :**

La notion de construction au sens des dispositions du Code de l'urbanisme doit être prise dans une acception relativement large. Elle recouvre :

- toutes constructions et bâtiments, même ne comportant pas de fondation (article L.421-1 du Code de l'urbanisme), indépendamment de la destination ;
- les travaux, installations, ouvrages qui impliquent une implantation au sol, une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol.

Les travaux, installations ou ouvrages qui sont exclus du champ d'application du permis de construire doivent être également réalisés dans le respect des dispositions du règlement de la zone concernée.

**Bâtiment principal :**

Le bâtiment principal est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

**Contigu :**

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës), sur une longueur qui peut, le cas échéant, être précisée par le règlement.

**Destination :**

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme fixe les neuf destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour la détermination de la destination d'un ensemble de locaux présentant par leurs caractéristiques une unité de fonctionnement et relevant d'un même gestionnaire, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de ces locaux.

*Habitation* : Cette destination comprend tous les logements, y compris les logements de fonction.

*Bureaux* : Cette destination comprend les locaux et annexes dépendant d'organismes publics ou privés ou de personnes physiques et où sont exercées principalement des fonctions telles que direction, gestion, études, conception, informatique, recherche et développement, professions libérales ainsi que tous locaux ne relevant pas des autres destinations citées dans la présente rubrique.

*Commerce* : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et directement accessibles à la clientèle, et leurs annexes.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

*Artisanat* : Cette destination regroupe l'ensemble des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels ; elle exclut les commerces alimentaires qui relèvent par conséquent de la catégorie commerces

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

*Industrie* : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Pour être rattachés à cette destination, les locaux d'entreposage ne doivent pas représenter plus de 1/3 de la surface de plancher totale.

*Entrepôt* : Cette destination comprend les locaux d'entreposage et de reconditionnement de produits ou de matériaux. Sont assimilés à cette destination tous locaux d'entreposage liés à une activité industrielle, commerciale ou artisanale lorsque leur taille représente plus de 1/3 de la surface de plancher totale, et de façon plus générale tous locaux recevant de la marchandise ou des matériaux non destinés à la vente aux particuliers dans lesdits locaux.

*Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, sportif, de la défense et de la sécurité.

**Egout du toit :**

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

**Emprise au sol des constructions :**

L'emprise au sol d'une construction est défini, au sens du présent règlement, comme la projection verticale du volume de la construction, hors éléments de modénature ou architecturaux (oriels, débords de toiture ....), hors bassins de piscines.

Constituent ainsi de l'emprise au sol : les constructions créatrices de surface de plancher, les abris non fermés, les hangars non fermés et les terrasses non couvertes d'une hauteur supérieure à 0,60 m par rapport au terrain naturel.

**Emprise publique :**

L'emprise publique correspond à un espace public qui ne peut être considéré comme une voie (publique ou privée) ; constituent ainsi des emprises publiques les voies ferrées, les lignes de tramway, les cours d'eau domaniaux, les jardins et parcs publics, les voies cyclables (voie verte de la Vaunage...)....

**Equipement d'intérêt général :**

Infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetterie, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...)

**Espaces non imperméabilisés :**

Les espaces non imperméabilisés sont soit des espaces végétaux (jardins, espaces verts...) soit des espaces minéraux dont le revêtement par sa nature est non imperméable et permet donc l'infiltration des eaux de pluie (graviers, dalles evergreen....)

**Exhaussement de sol :**

Remblaiement de terrain qui, à moins qu'il ne soit nécessaire à l'exécution d'un permis de construire, relève du régime déclaratif si sa hauteur excède 2 mètres et sa superficie 100 m<sup>2</sup> et du permis d'aménager si sa hauteur excède 2 mètres et superficie 2 ha.

**Extension**

Augmentation de l'emprise et/ou de la surface de plancher, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux étages (créatrices uniquement de surface de plancher). Lorsqu'une extension est limitée (20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 20% de la surface de plancher existante...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation de la révision n°1 du PLU.

**Faîtage :**

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture.

**Hauteur de la construction :**

Dimension verticale limite que doivent respecter les constructions ; elle est exprimée en mètres et / ou en nombre de niveaux. La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant travaux voire à partir du niveau de la voie d'accès, jusqu'à l'égout, le faitage ou l'acrotère suivant les cas.

**Limites séparatives :**

Les limites séparatives d'un terrain, au sens de l'article 7 du règlement, sont celles qui ne sont pas riveraines d'une voie ou d'une emprise publique. Sauf cas particuliers (terrain de configuration triangulaire, terrain bordé par deux voire trois voies....) les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites séparatives latérales aboutissant à une voie publique (ou le cas échéant privée mais ouverte à la circulation publique) ou une emprise publique ;
- Les limites de fond de parcelle qui n'ont aucun contact avec une voie ou une emprise publique.

**Modification de construction :**

Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise au sol de surface de plancher ou de volume (qui relèveraient de l'extension), avec ou sans changement de destination.



**Reconstruction :**

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et à la réédification, dans un délai court, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de permis de construire.

**Surface de plancher**

La surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment ; la surface de plancher s'est substituée à la surface hors œuvre brute (SHOB) et à la surface hors œuvre nette (SHON) depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012.

**Toit terrasse :**

Couverture horizontale ou quasi-horizontale (c'est à dire ne comportant qu'une faible pente nécessaire à l'écoulement des eaux) d'une construction ou partie de construction.

**Unité foncière :**

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.



# REGLEMENT



## **TITRE I**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**



## ZONE UA

### Caractère de la zone

**La zone UA** est une zone urbaine correspondant au noyau historique de CALVISSON et des hameaux de Bizac et Sinsans. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu à l'alignement de la rue. Le tissu bâti est dense.

**La zone UA** est située :

- **en zones d'aléa inondation par débordement et ruissellement** telles que définies par le « Schéma d'aménagement hydraulique et de protection des zones habitées contre les inondations » (CEREG 2014) (voir Annexe 4.1 du présent règlement et Titre V) ;
- **en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles** (Voir Annexe 4.2 du présent règlement)
- **en zone de risque sismique** ( Voir Annexe 4.3 du présent règlement).

## Article UA 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

### Sont interdits sur l'ensemble de la zone UA :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales, autres que celles autorisées en application de l'article UA 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- La transformation en logement(s) des remises et des garages en rez-de-chaussée.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports de loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais et pylônes.

En outre, en zone UA d'aléa inondation fort, modéré et résiduel, s'imposent les dispositions figurant au Titre V du présent règlement.

## Article UA 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Sont autorisés sous conditions en zone UA :

- Les constructions à destination d'activités artisanales à condition (conditions cumulatives) :
  - que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m<sup>2</sup> ;
  - de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage et de pas présenter de risque pour la sécurité des voisins, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec leur environnement bâti.
- L'aménagement des installations classées existantes dans la mesure où cet aménagement participe à la mise aux normes et à la réduction des nuisances et risques pour le voisinage et l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.



- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UA et sous réserve de justification technique venant démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

**En outre, en zone UA d'aléa inondation fort, modéré et résiduel, s'imposent les dispositions figurant au Titre V ci-après.**

Par ailleurs, **sur l'ensemble de la zone UA** :

- tout projet à destination d'habitation de 900 ou plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra obligatoirement affecter 25% au moins de cette surface de plancher à des logements locatifs sociaux ;
- tout nouveau programme de logements devra comporter une proportion d'au moins 80% de logements d'une superficie habitable supérieure ou égale à 30 m<sup>2</sup>.

**Le long des voies et espaces publics repérés aux documents graphiques comme « linéaires d'activités commerciales »**, les rez-de-chaussée des constructions doivent être obligatoirement affectés à des commerces, des bureaux ou des équipements publics ou d'intérêt collectif. Cette obligation s'impose aux rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée et s'établit sur une profondeur de 8 mètres à compter de la façade de la construction ; ne sont pas comprises les parties communes des constructions, nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux de gardiennage, locaux vélos, accès aux étages ou au stationnement souterrain....

### **Article UA 3 - Accès et voiries**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et le cas échéant, de collecte des déchets. Ils doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département du Gard.

Dans le cas particulier de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques de ce dernier devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard. La largeur minimum des voies est fixée à 4,00 m.

Les voies nouvelles en impasse sont à éviter. A défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière. Elles comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et le cas échéant aux recommandations techniques du service en charge de la collecte des déchets.

## **Article UA 4 – Desserte par les réseaux**

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### Desserte incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

### Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### 1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'assainissement existant.

## 2 - Eaux usées non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

## 3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau public d'assainissement :

- d'eaux souterraines, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation,
- des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des piscines, est interdit.

## Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements réalisés sur le terrain par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec sa capacité.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant au regard des apports, le constructeur devra assurer l'infiltration et /ou la rétention des eaux pluviales sur sa parcelle. Les ouvrages de rétention (stockage en citerne ou en structure réservoir, bassin de rétention..) seront dimensionnés sur la base d'un ratio de 100l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial, sous réserve du respect de l'ensemble des prescriptions techniques du zonage pluvial de la commune, notamment en termes de débit et de qualité qui doivent être conformes aux caractéristiques physico-chimiques définies par le SDAGE à l'exutoire des collecteurs pluviaux.

En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement vers le milieu naturel ou leur réutilisation sur l'unité foncière, sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines. En aucun cas, les eaux de vidange ne seront dirigées vers le réseau d'eaux usées.

## Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles plaqués contre les façades, selon les lignes de composition de celles-ci, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeau..., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales. Leur couleur devra être dans les mêmes tons que celle de la façade.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

### **Article UA 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.

Cette règle s'entend :

- hors débords de toiture (génoises, corniches...), autorisés en saillie sur le domaine public, dans la limite de 0,50 m de profondeur.
- hors balcons, qui ne sont toutefois autorisés en saillie sur le domaine public que dans la limite de 0,50 m de profondeur et uniquement à partir du 1<sup>er</sup> étage (2<sup>ème</sup> niveau de la construction).

L'implantation en retrait de l'alignement est toutefois autorisée, dans la limite de 4,00 m dans les cas suivants :

- Le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot.
- L'unité foncière a une façade sur voie ou emprise publique au moins égale à 20 mètres.
- L'unité foncière est bordée par plusieurs voies ; dans ce cas, la construction peut n'être implantée à l'alignement que d'une seule de ces voies.
- Un mur de clôture ancien présentant un intérêt patrimonial et devant à ce titre être conservé, borde la voie.
- Le projet porte sur la surélévation ou l'extension d'une construction déjà implantée en retrait de l'alignement.
- Le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante dans le but de former une unité architecturale (construction de gabarit et d'architecture sensiblement identiques) ; dans ce cas le retrait par rapport à l'alignement pourra éventuellement être supérieur à 4,00 m pour assurer un bon alignement des deux constructions.

En cas de retrait par rapport à l'alignement, l'espace créé devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant ; la construction d'un mur ou muret pourra être imposée en limite de l'alignement sur toute ou partie de la façade sur rue, de façon à retrouver une continuité visuelle.

#### **Cas particuliers**

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement bâti.

- **Piscines** : les piscines doivent être implantées en recul d'au moins 1,00 mètre par rapport aux voies et emprises publiques.

## **Article UA 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

### **1 - Partie de l'unité foncière située dans une bande de 16,00 mètres par rapport à la limite du domaine public ou de la voie privée ouverte à la circulation publique**

#### **Limites séparatives latérales :**

Sur les limites latérales, les constructions seront implantées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, de façon à créer un front urbain continu.

On pourra déroger à cette obligation de mitoyenneté sur une des deux limites séparatives latérales dans les cas suivants :

- Existence d'un accès ou d'une servitude (publique ou privée) d'accès à l'arrière de l'unité foncière ou à la ou aux parcelles situées en arrière de l'unité foncière concernée.
- Le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un côté d'îlot au moins.
- L'unité foncière a une façade sur voie ou emprise publique au moins égale à 20,00 mètres.

Dans ces cas, la construction sera obligatoirement implantée sur une des deux limites séparatives latérales et devra respecter un retrait par rapport à l'autre limite séparative latérale au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3,00 m ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m). Ce recul est compté hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

#### **Limites séparatives arrières :**

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives arrières devra respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3,00 m ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m).

La construction ne pourra être implantée en limite séparative que dans les cas suivants :

- le bâtiment nouveau est susceptible de s'adosser à un bâtiment existant construit en limite séparative, de gabarit sensiblement identique et présentant avec lui une certaine unité architecturale (bâtiments de gabarit et d'architecture sensiblement identiques).
- pour les constructions ou les parties de construction ne dépassant pas une hauteur de 3,00 m mesurée sur la limite séparative et une longueur totale de 10,00 m mesurée sur la dite limite séparative (la somme des longueurs des constructions implantées sur la limite séparative ne pourra pas excéder 10 mètres).

### **2 - Partie de l'unité foncière située au delà d'une bande de 16,00 mètres de profondeur par rapport à la limite du domaine public :**

Les constructions doivent être édifiées en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3,00 m ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.

L'implantation en limite séparative est néanmoins autorisée dans les cas suivants :

- le bâtiment nouveau est susceptible de s'adosser à un bâtiment existant construit en limite séparative, de gabarit sensiblement identique et présentant avec lui une unité architecturale (bâtiments de gabarit et d'architecture sensiblement identiques).
- pour les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas une hauteur de 3,00 mètres, mesurée sur la limite séparative et une longueur totale de 10,00 mètres mesurée sur la limite séparative ; la somme des longueurs des constructions implantées sur une même limite séparative ne pourra pas excéder 10 mètres.
- s'agissant de bâtiments édifiés sur deux lots ou terrains contigus respectant une unité d'aspect et de matériaux, notamment au niveau des toitures (maisons jumelées).

### **3 - Cas particuliers**

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement bâti
- **Piscines :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées à une distance d'au moins 1,00 mètre des limites séparatives latérales ; les piscines dépassant 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées en respectant une distance d'au moins 3,00 mètres des limites séparatives. A moins d'être enterrés, les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines doivent être implantés en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives ; ces locaux seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.

### **Article UA 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

### **Article UA 8 – Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière est limitée à 70% de la superficie de la dite unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux unités foncières d'une superficie inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions existantes sur l'unité foncière considérée, était supérieure à 70% de la superficie de ladite unité foncière.

## Article UA 9 – Hauteur maximum des constructions

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus.

Lorsque la voie est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

### Hauteur maximale

La hauteur maximale de la construction est fixée à 14,00 m ; la hauteur de la construction ne doit en outre pas être supérieure ou inférieure de plus de 1,00 m à la hauteur de la plus haute des constructions mitoyennes ou des constructions les plus proches situées du même côté de la voie.

En cas d'extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction initiale.

## Article UA 10 – Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-21 du Code de l'Urbanisme).

La réglementation vise à assurer la conservation du caractère du bâti ancien.

### Topographie

Le terrain naturel sera absolument respecté et les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente.

### Matériaux

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

### **Toitures et couvertures**

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Le faîtage principal devra être parallèle à la voie principale de desserte, sauf exception dûment justifiée.

Les couvertures seront en tuiles canal ou similaires de teinte rosée, vieilles, non uniformes, ou en tuiles de récupération posées en couvert.

La pente générale des toitures sera faible, comprise entre 25 et 33% par rapport à l'horizontale.

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture, bandeau) à l'exception des rives basses faisant l'objet d'un chéneau encaissé.

Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumées et de ventilation, à créer ou à réparer, seront regroupés au maximum dans des souches communes. Celles-ci seront positionnées au droit des murs pignons et placées au plus près du faîtage.

Les terrasses en toiture (communément appelées terrasses tropéziennes) sont admises, à condition :

- de se situer en retrait de 1 mètre au moins du bord de toiture côté façade et de 1 mètre au moins des pignons ;
- que la partie à ciel ouvert ne dépasse par 50% de l'emprise au sol du bâti ou de la surface du dernier étage.

Les loggias sont autorisées. L'ouverture prendra la largeur de la façade de la construction entre deux retours de mur de 50 cm au moins ; traités en harmonie avec la façade. Le garde corps sera constitué soit d'un barreaudage droit métallique, soit d'un mur plein traité en harmonie avec la façade.

Les terrasses en décaissé de toiture ou en façade sont par contre interdites, pour éviter de dénaturer le bâti ancien ; elles pourront exceptionnellement être admises dans le cas de projet de construction neuve ou de reconstruction, sur les façades arrières ne s'ouvrant pas directement sur la voie ou l'espace public.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition qu'ils soient intégrés à la pente de la toiture (pose en superstructure interdite) et n'excèdent pas un tiers de la surface totale de la toiture du bâtiment concerné.

### **Façades**

Seules les façades en pierre de taille seront laissées apparentes ; les joints seront traités au mortier de chaux au nu de la pierre (pas de joints creux).

Les autres façades devront être enduites au mortier de chaux. Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits. Les finitions autorisées sont, en fonction du caractère architectural du bâtiment concerné : taloché, frottassé ou gratté.

Sont également interdits les enduits au ciment ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs ; leur purge est souhaitable.

La teinte de l'enduit devra respecter le ton pierres du Pays. Les différentes constructions édifiées sur un même fond devront présenter des teintes identiques ou appartenant à la même gamme.



Néanmoins, une construction ou une extension en bardage bois naturel peut être autorisée sur la partie arrière de la parcelle ne s'ouvrant pas directement sur la voie publique ou l'espace public.

En cas de réhabilitation ou d'extension, les éléments de modénatures existants et les décors d'origine seront conservés et mis en valeur (corniches, trompe-l'œil, décors peints, chaînes d'angle, bandeaux...).

Les placages en pierres et dalles artificielles sont interdits.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades.

### **Ouvertures**

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades. L'axe des baies principales devra être aligné.

Les ouvertures devront avoir des proportions rectangulaires plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ) ; des adaptations sont toutefois autorisées dans le cas d'ouvertures donnant sur une terrasse en toiture ou sur les façades ne s'ouvrant pas directement sur la voie publique ou sur l'espace public.

En cas de réhabilitation ou d'extension, les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés. En cas de percements ou de modifications d'ouvertures, les encadrements de baies seront récréés suivant le modèle des encadrements existants.

Les cintres des portails donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée doivent être maintenus.

### **Menuiseries**

Les menuiseries anciennes (portes, volets, grands portails en bois des remises et des maisons vigneronnes...) devront être conservées si leur état le permet ou remplacées à l'identique.

En cas de remplacement de menuiseries anciennes, les menuiseries nouvelles devront avoir une taille adaptée à l'ouverture : l'occultation partielle des ouvertures est interdite ; concernant les portails cintrés, l'occultation des arcs est interdite.

Les menuiseries de couleur blanche et les menuiseries PVC sont interdites en façade sur rue ou espace public ; les menuiseries devront y être posées en retrait du nu de la façade, dans l'embrasure.

Les volets seront en bois, repliés en tableau ou rabattables sur la façade ; les volets à écharpe en Z sont interdits.

D'autres matériaux (PVC...) et d'autres types de volets (volets roulants à coffre intégré au plan de la façade) pourront néanmoins être autorisés sur les façades arrière ne s'ouvrant pas directement sur la voie publique ou l'espace public.

### **Appuis et seuils**

Les appuis de fenêtres seront traités sans débord saillant du nu de la façade ; ils feront partie de l'encadrement.

Les seuils seront traités en ciment lissé, en pierre ou en carreau de terre cuite.

### **Balcons et ferronneries**

Les balcons débordant de plus de 50 cm sur le domaine public sont interdits.

Les gardes corps, fixés en tableau, seront en métal et de forme et dessin simples (barreaudage simple). Sont interdits les grilles dites andalouses, les balustres, les volutes et les renflements par rapport au plan vertical.

Les ferronneries existantes présentant un intérêt patrimonial seront de préférence restaurées ou remplacées à l'identique en cas de vétusté importante.

### **Zinguerie**

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront mats et non brillants (zinc non brillant de façon préférentielle) avec éventuellement dauphin en fonte.

Les chutes d'eau pluviales auront un parcours simple et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

### **Clôtures**

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité ; les clôtures en éléments de béton moulé, volutes, éléments dits décoratifs .....sont en conséquence interdites.

Les grilles, les murs de pierre, les portails et les piliers de pierre existants présentant un intérêt patrimonial devront être maintenus et restaurés.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2,00 mètres de hauteur totale.

En bordure du domaine public, sont autorisées les typologies suivantes :

- mur plein en pierres d'une hauteur maximum de 2,00 mètres ;
- mur maçonné d'une hauteur maximum de 2,00 mètres,
- mur bahut d'une hauteur maximale de 1,20 m surmonté d'une grille en ferronnerie de dessin simple.

Exception faite des murs de pierre, le mur ou mur bahut sera obligatoirement enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.

Les murs bahuts surmontés d'une grille en ferronnerie pourront être doublés d'une haie composée d'essences végétales adaptées au climat local.

En cas de rehaussement des murs de clôtures existants, les mêmes matériaux seront utilisés.

En zone d'aléa inondation, sont seules autorisés les grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm sur mur bahut de 40 cm de haut maximum.

### **Devantures commerciales**

Les vitrines commerciales devront respecter l'ordonnancement des façades (superposition des axes et des ouvertures). Elles ne devront pas courir sur plusieurs immeubles ou, le cas échéant respecter les limites séparatrices des immeubles concernés. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Les vitrines seront posées dans l'encadrement de la baie, en retrait de 15 à 20 cm du nu de la façade.

Les grilles de protection par rouleau, grilles ouvrantes, ainsi que leurs coffres doivent être prévus à l'intérieur du local commercial.

### **Annexes**

Les constructions annexes, murs séparatifs, murs aveugles apparents, doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

### **Autres éléments**

Les branchements aux lignes de distribution électrique, aux lignes de télécommunications, au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles posés en façade, selon les lignes de composition de la façade, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeau..., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales.

Les climatiseurs ne devront pas être directement visibles depuis l'espace public proche. Ils devront préférentiellement être implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin) ; à défaut, ils pourront être intégrés à la façade de la construction, dans une baie ou une niche aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.

La pose sur console en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les boîtiers et coffrets techniques des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité doivent obligatoirement être intégrés au mur de la construction ou au mur de clôture.

Les boîtes aux lettres seront intégrées à la maçonnerie des façades ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des places et voies publique, voir à l'intérieur du bâtiment pour les immeubles collectifs. Les éléments fixés à l'extérieur sont proscrits.

### Déchets

Tout projet de construction nouvelle ou de réhabilitation, tout changement de destination d'une construction existante doit comporter un espace ou un local destiné au remisage du ou des bacs de collecte, directement accessible depuis la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur la demande d'autorisation d'urbanisme.

## **Article UA 11 – Stationnement**

### Obligations en matière de stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur.

La largeur minimale est portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio ne s'applique pas aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (stationnement en épi ou latéral par exemple), pour lesquelles la superficie nécessaire au stationnement d'un véhicule est défini en fonction des dimensions minimum ci-avant.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

**Il est exigé pour les constructions à destination d'habitation** : une place de stationnement par logement, sauf s'il y a impossibilité de créer ces places du fait de la préexistence en rez-de-chaussée de pièces habitables ou d'activités.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux de stationnement, aucun emplacement nouveau n'est exigé.

En cas de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (Article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations précédentes en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (300 mètres maximum) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (300 mètres maximum).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 12 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés**

Les bâtiments à usage d'habitation regroupant au moins 2 logements et les bâtiments à usage de bureaux devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des résidents ou salariés de ces bâtiments, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements. L'espace de stationnement des vélos devra comporter 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. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au 1<sup>er</sup> sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée du bâtiment.

- Pour les bâtiments d'habitation de 2 logements au moins, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné en fonction de la nature et de la destination de l'équipement (capacité d'accueil, publics....)

## **Article UA 12 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujets remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences adaptées au climat local.

Les espaces boisés classés existants ou à créer représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains peuvent le cas échéant être soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 4.4).

## **Article UA 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain et des dispositions des articles 1 et 2 précédents.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve d'être intégrés à la toiture et de ne pas représenter plus du tiers de la surface totale de la toiture du bâtiment concerné.

## **Article UA 14 – Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.

## ZONE UB

### Caractère de la zone

**La zone UB** est une zone urbaine correspondant pour l'essentiel à l'extension 19<sup>ème</sup> – 20<sup>ème</sup> siècle du noyau historique de CALVISSON. Elle comprend de l'habitat ainsi que des activités diverses et des équipements publics. Les constructions sont pour la plupart implantées à l'alignement de la rue, mais le tissu bâti y est moins dense qu'en zone UA.

**La zone UB** est située :

- **en zones d'aléa inondation par débordement et ruissellement** telles que définies par le « Schéma d'aménagement hydraulique et de protection des zones habitées contre les inondations » (CEREG 2014) (voir Annexe 4.1 du présent règlement et Titre V).
- **en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles** (Voir Annexe 4.2 du présent règlement).
- **en zone de risque sismique** (Voir Annexe 4.3 du présent règlement).

### Rappel : Article R .123-10-1 du Code de l'Urbanisme

*« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose »*

## Article UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

### Sont interdits sur l'ensemble de la zone UB :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales, autres que celles autorisées en application de l'article UB 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

**En outre, en zone UB d'aléa inondation fort, modéré et résiduel,** s'imposent les dispositions figurant au Titre V ci-après.

## Article UB 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Sont autorisés sous conditions en zone UB :

- L'aménagement des installations classées existantes dans la mesure où cet aménagement participe à la mise aux normes et à la réduction des nuisances et risques pour le voisinage et l'environnement.
- Les constructions à destination d'activités artisanales à condition (conditions cumulatives) :
  - o que leur surface de plancher soit inférieure à 150 m<sup>2</sup> ;
  - o de ne pas accroître les nuisances pour le voisinage et de pas présenter de risque pour la sécurité des voisins, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
  - o que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
  - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec leur environnement bâti.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UB et sous réserve de justification technique venant démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.



**En outre, en zone UB d'aléa inondation fort, modéré et résiduel,** s'imposent les dispositions figurant au Titre V ci-après.

**Le long des voies et espaces publics repérés aux documents graphiques comme « linéaires d'activités commerciales »**, les rez-de-chaussée des constructions doivent être obligatoirement affectés à des commerces, des bureaux ou des équipements publics ou d'intérêt collectif. Cette obligation s'impose aux rez-de-chaussée des constructions ayant une façade sur la voie concernée et s'établit sur une profondeur de 8 mètres à compter de la façade de la construction ; ne sont pas comprises les parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux de gardiennage, locaux vélos, accès aux étages ou au stationnement souterrain....

Par ailleurs, **sur l'ensemble de la zone UB**, tout projet à destination d'habitation comportant 900 ou plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra obligatoirement affecter 25% au moins cette surface de plancher à des logements locatifs sociaux. Ce seuil de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher s'impose également aux opérations d'aménagement d'ensemble ; toutefois, dans ce cas, l'obligation d'affecter 25% au moins de la surface de plancher à des logements locatifs sociaux cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de logements de l'opération.

### **Article UB 3 - Accès et voiries**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et le cas échéant, de collecte des déchets. Ils doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département du Gard.

Dans le cas particulier de passage de véhicules sous porche, les caractéristiques de ce dernier devront permettre l'accès des véhicules de lutte contre l'incendie.

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

### Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Les voies en impasse sont à éviter. A défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières. Elles comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Elles intégreront, le cas échéant, un local technique destiné au stockage des conteneurs de collecte des ordures ménagères directement accessible depuis le domaine public.

Toute voie nouvelle doit comporter au minimum un trottoir dont les caractéristiques (profil en travers, traversées...) seront conformes à la législation en vigueur concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite.

Le gabarit minimal des chaussées est de 3,00 m pour les voies en sens unique de circulation et de 5,50 m pour les voies à double sens de circulation.

## **Article UB 4 – Desserte par les réseaux**

### Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### Desserte incendie

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

### Eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### 1 - Eaux usées domestiques

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'assainissement existant.

#### 2 - Eaux usées non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

#### 3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau public d'assainissement :

- d'eaux souterraines, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation,
- des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des piscines, est interdit.

### Eaux pluviales

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements réalisés sur le terrain par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de ce réseau.

Pour tout projet de construction portant sur une parcelle de surface supérieure à 1 200 m<sup>2</sup>, des techniques de rétention à la parcelle, dimensionnées sur la base d'un ratio de 100l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, devront être mises en œuvre. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention.

Pour les opérations d'ensemble et dans le cas de division foncière, dès la création de 2 lots supplémentaires sur une unité foncière initiale, il conviendra de mettre en œuvre des dispositifs de rétention dimensionnés à l'échelle de l'opération d'ensemble ou du lotissement, sur la base d'un ratio de 100l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ; sauf impossibilité technique dûment justifiée, les dispositifs de rétention devront être traités en espaces paysagers accessibles au public (jardin, espace vert, aire de jeux...).

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial, sous réserve du respect de l'ensemble des prescriptions techniques du zonage pluvial de la commune, notamment en termes de débit et de qualité qui doivent être conformes aux caractéristiques physico-chimiques définies par le SDAGE à l'exutoire des collecteurs pluviaux.

### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles plaqués contre les façades, selon les lignes de composition de celles-ci, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeau..., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales. Leur couleur devra être dans les mêmes tons que celle de la façade.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

### **Energies renouvelables**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) doit être privilégiée dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

## **Article UB 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions seront implantées soit à l'alignement soit en recul minimum de 4,00 m de l'alignement des voies et emprises publiques.

Dans le retrait ainsi défini, sont seuls autorisés: les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Toutefois, des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque la construction projetée vient s'aligner sur une construction existante en bon état, située sur le même fond ou sur le fond voisin pour former avec celle-ci une unité architecturale ;
- lorsque le projet porte sur la surélévation ou l'extension d'une construction déjà implantée différemment, sous réserve que la partie en extension soit alignée sur la construction existante (respect du retrait initial) ;
- dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, de lotissement ou d'un groupe d'habitations ;
- dans le cas d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

En cas de retrait par rapport à l'alignement, l'espace créé devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant ; la construction d'un mur ou muret pourra être imposée en limite de l'alignement sur toute ou partie de la façade sur rue, dans l'objectif de retrouver une continuité visuelle.

### Cas particuliers

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux voies et emprises publiques ; les piscines dépassant 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent obligatoirement respecter un recul minimum de 4,00 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Terrasses :** Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport aux voies et des emprises publiques ; les terrasses dépassant 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent obligatoirement respecter un recul minimum de 4,00 m par rapport aux voies et emprises publiques.

## **Article UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

**1 – Dans une bande de 16,00 mètres par rapport à la voie ou emprise publique,** les constructions peuvent s'implanter :

- soit en limite séparative latérale ;
- soit en respectant un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3,00 m ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m). Ce retrait s'entend hors débords de toiture, dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Sur la limite de fond de parcelle, les constructions doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ( $L \geq H/2$ , minimum 3 m), hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Si la construction est implantée à l'angle de deux voies ou entre deux voies distantes de moins de 16 mètres, la possibilité d'implantation en limite séparative latérale ne s'applique que sur une des deux bandes de 16,00 m définies par rapport à l'emprise publique.

**2 - Au delà des 16,00 mètres mesurés à partir de la voie ou emprise publique**, les constructions seront implantées soit :

- soit en respectant un retrait par rapport à la limite séparative au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3,00 m ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.
- soit en limite séparative dans les cas suivants :
  - lorsque le bâtiment peut être accolé sur deux tiers au moins de sa longueur, à un bâtiment existant sur le fond voisin, implanté sur la limite séparative et de gabarit sensiblement identique (même hauteur à +/-1,00 m) ;
  - pour les constructions ou parties de constructions dépassant pas 4,50 m de hauteur et 10,00 m de largeur, ces dimensions étant mesurées sur la limite séparative considérée ; en tout état de cause, la somme des longueurs des constructions implantées sur une même limite séparative ne pourra excéder 10,00 m.
  - les bâtiments sont édifiés sur deux lots ou terrains contigus et sont jumelés, en faisant l'objet d'un projet architectural d'ensemble.

Sur la limite de fond de parcelle, les constructions doivent respecter un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur totale de la construction, sans que ce retrait puisse être inférieur à 3 m ( $L \geq H/2$ , minimum 3 m), hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m de profondeur.

Les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

### **3 - Cas particuliers**

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : les règles relatives à l'implantation par rapport aux limites séparatives ne s'imposent pas aux installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), dès lors que leur implantation répond à des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines** : les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives ; les piscines dépassant 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent obligatoirement respecter un recul minimum de 3,00 m par rapport aux limites séparatives. A moins d'être enterrés, les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines doivent être implantés en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives ; ces locaux seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.
- **Cas particulier des terrasses** : sous réserve de ne pas dépasser 0,60 m par rapport au terrain naturel, et d'être en continuité de la construction principale, les terrasses non couvertes ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 mètre minimum par rapport aux limites séparatives ; les terrasses dépassant 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent obligatoirement respecter un recul minimum de 3,00 m par rapport aux limites séparatives.

## **Article UB 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3,50 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux garages, remises ou annexes (abris de jardin, cuisine d'été, abri piscine...) ne dépassant pas 3,50 m de hauteur totale et 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol ;
- aux terrasses ;
- aux piscines ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

## **Article UB 8 – Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière est limitée à 70% de la superficie de la dite unité foncière.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- à l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de constructions existantes à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec celle des autres constructions existantes sur l'unité foncière considérée, était supérieure à 70% de la superficie de ladite unité foncière.

## **Article UB 9 – Hauteur maximale des constructions**

### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus.

### **Hauteur maximale**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 11,00 mètres.

Le dépassement de cette hauteur maximale est admise pour les constructions à destination d'équipements publics ou d'intérêt collectif, sans qu'elle puisse toutefois excéder 12,00 mètres.

En cas d'extension d'une construction existante ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur de l'extension pourra atteindre celle de la construction initiale.

Une adaptation mineure peut être admise lorsque la hauteur maximum telle que fixée au présent article ne permet pas d'obtenir une continuité architecturale avec la construction mitoyenne ou contiguë ; dans ce cas, la hauteur de la construction pourra être égale à la hauteur de la construction mitoyenne ou contiguë, majorée de 1 mètre maximum.

## **Article UB 10 – Aspect extérieur des constructions**

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La réglementation vise à assurer la conservation du caractère du bâti ancien. Toutefois, des dérogations aux règles ci-après pourront toutefois être accordées dans le cadre d'un projet de construction nouvelle répondant à un parti architectural cohérent (dérogations concernant notamment les matériaux de façade, la taille et l'ordonnement des ouvertures, les menuiseries).

### **Topographie**

Le terrain naturel sera absolument respecté et les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente.

### **Matériaux**

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Sont en outre interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres.

### **Toitures et couvertures**

L'agencement des nouvelles toitures respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Le faîtage sera, sauf exception dûment justifiée, parallèle à la voie de desserte principale.

Les couvertures seront en tuiles canal ou similaires de teinte rosée, vieilles, non uniformes, ou en tuiles de récupération posées en sens couvert.

La pente générale des toitures sera faible, comprise entre 25 et 33% par rapport à l'horizontale.

Les bas de versant seront traités par un ouvrage de rive basse de toiture (corniche, génoise, avancée de toiture, bandeau) à l'exception des rives basses faisant l'objet d'un chéneau encaissé.



Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumées et de ventilation, à créer ou à réparer, seront regroupés au maximum dans des souches communes. Celles-ci seront positionnées au droit des murs pignons et placées le plus près du faîtage.

Les terrasses en toitures sont admises partiellement dans la limite de 50% maximum de la superficie totale du dernier étage.

### **Façades**

Seules les façades en pierre de taille seront laissées apparentes ; les joints seront traités au mortier de chaux au nu de la pierre (pas de joints creux).

Les autres façades devront être enduites au mortier de chaux. Les enduits grossiers et granuleux dits « rustiques » ou ceux présentant des aspérités artificielles sont interdits. Les finitions autorisées sont, en fonction du caractère architectural du bâtiment concerné : taloché, frottassé ou gratté.

Sont également interdits les enduits au ciment ou plastiques qui entraînent un blocage de l'humidité dans les murs ; leur purge est souhaitable.

La teinte de l'enduit devra respecter le ton pierres du Pays.

En cas de réhabilitation ou d'extension, les éléments de modénatures existants et les décors d'origine seront conservés et mis en valeur (corniches, encadrement de baies, portes et portails, trompe-l'œil, décors peints, chaînes d'angle, bandeaux...).

Les placages en pierres et dalles artificielles sont interdits.

D'autres matériaux de façade (et notamment le bardage bois de qualité) pourront être autorisées dans le cadre de projet de constructions neuves ou d'extension de constructions existantes, répondant à un parti architectural cohérent.

### **Ouvertures**

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement ancien des façades. L'axe des baies principales devra être aligné.

Les ouvertures devront avoir des proportions rectangulaires plus hautes que larges (rapport 1 x 2 environ) ; d'autres proportions pourront toutefois être admises :

- dans le cadre de projets architecturaux contemporains et cohérents, s'intégrant correctement l'environnement urbain de la construction ;
- dans le cas d'ouvertures donnant sur une loggia ou une terrasse ;
- dans le cas d'ouvertures ne s'ouvrant pas directement sur la voie ou l'espace public.

En cas de réhabilitation ou d'extension, les encadrements de baies saillants en pierre de taille appareillée seront systématiquement conservés. En cas de percements ou de modifications d'ouvertures, les encadrements de baies seront récréés suivant le modèle des encadrements existants.

### **Menuiseries**

Les menuiseries anciennes (portes, volets, portails de remises...) devront être conservées si leur état le permet ou remplacées à l'identique.

Dans le cas de remplacement de menuiseries anciennes, les menuiseries nouvelles devront avoir une taille adaptée à l'ouverture : l'occultation partielle des arcs et la pose de portails basculants plus petits que l'arc sont interdits.

Les volets à écharpe en Z sont interdits.

### **Appuis et seuils**

Les appuis de fenêtres seront traités sans débord saillant du nu de la façade ; ils feront partie de l'encadrement.

Les seuils seront traités en ciment lissé, en pierre ou en carreau de terre cuite.

### **Balcons et ferronneries**

Les balcons débordant de plus de 50 cm sur le domaine public sont interdits.

Les gardes corps, fixés en tableau, seront en métal et de forme et dessin simples (barreaudage simple). Sont interdits les barreaux torsadés et les grilles dites andalouses, les balustres, les volutes et les renflements par rapport au plan vertical.

Les ferronneries existantes présentant un intérêt patrimonial seront de préférence restaurées ou remplacées à l'identique en cas de vétusté importante.

### **Zinguerie**

Les chéneaux et les chutes d'eaux pluviales seront mats et non brillants ; le zinc non brillant sera être utilisé de façon préférentielle, toutefois, le PVC ne sera interdit qu'en rez-de-chaussée.

Les chutes d'eau pluviales auront un parcours simple et seront regroupées par l'intermédiaire de cuvettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

### **Clôtures**

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité ; les clôtures en éléments de béton moulé, volutes.....sont en conséquence interdites.

Les grilles et portails d'intérêt patrimonial existants devront être maintenus et restaurés.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2,00 mètres de hauteur totale.

En bordure du domaine public, sont autorisées les typologies suivantes :

- mur en pierre ;
- mur maçonné enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes, d'une hauteur maximale de 2,00 mètres ;
- mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20 m, enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes et surmonté de grilles en ferronnerie de dessin simple (barreaudage simple, à l'exclusion des barreaux torsadés ou présentant des renflements par rapport au plan vertical), la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 2,00 mètres.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie végétale composée d'essences adaptées au climat local.

En cas de rehaussement des murs de clôtures existants, les mêmes matériaux seront utilisés.

En limites séparatives, les clôtures pourront être constituées :

- soit d'un mur d'une hauteur maximum de 2 mètres, enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.
- soit d'un grillage d'une hauteur maximum de 2 mètres reposant éventuellement sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20 m et doublé d'une haie vive composée d'essences adaptées au climat local.

En zone d'aléa inondation, sont seules autorisés les grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm sur mur bahut de 40 cm de haut maximum.

### **Devantures commerciales**

Les vitrines commerciales devront respecter l'ordonnement des façades. Elles ne devront pas courir sur plusieurs immeubles ou, le cas échéant respecter les limites séparatrices des immeubles concernés. Elles ne pourront pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Les vitrines seront posées dans l'encadrement de la baie, en retrait de 15 à 20 cm du nu de la façade.

Les grilles de protection par rouleau, grilles ouvrantes, ainsi que leurs coffres doivent être prévus à l'intérieur du local commercial.

### **Autres éléments**

Les branchements aux lignes de distribution électrique, aux lignes de télécommunications, au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles posés en façade, selon les lignes de composition de la façade, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeau..., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales.

Les climatiseurs ne doivent pas être directement visibles depuis l'espace public proche :

- soit qu'ils soient implantés sur l'espace privé (cour, courette, jardin) ;
- soit qu'ils soient intégrés à la façade de la construction, dans une baie aménagée à cet effet et masqués à la vue par un volet adapté, peint dans une teinte en harmonie avec celle de la façade.

La pose sur console en façade sur rue est en tout état de cause interdite.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture et en recul par rapport aux façades.

Les compteurs de gaz, eau, électricité doivent, sauf impossibilité technique, être regroupés et intégrés au mur de façade ou de clôture, dans un coffret technique doté d'un volet non débordant de la façade.

Les boîtes à lettres seront :

- soit encastrées dans le mur de clôture,
- soit intégrées au mur de façade ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des places et voies publiques,
- soit installées à l'intérieur du bâtiment (dans le cas de logements collectifs notamment).

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture uniquement et à condition d'être intégrés à la couverture (interdiction des poses en superstructure).

### **Déchets**

Sauf contrainte technique ou architecturale dûment justifiée, toute habitation et tout bâtiment d'activités nécessitant le stockage d'un ou de plusieurs bacs de collecte doit disposer d'un local ou d'un emplacement d'un accès direct sur la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

## **Article UB 11 – Stationnement**

### **Obligations en matière de stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur.

La largeur minimale est portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio ne s'applique pas aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (stationnement en épi ou latéral par exemple), pour lesquelles la superficie nécessaire au stationnement d'un véhicule est défini en fonction des dimensions minimum ci-avant.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

**Il est exigé :**

- **Pour les constructions à destination d'habitation** : deux places de stationnement par logement.
- **Pour les constructions à destination de commerces et de bureau** : une surface de stationnement égale à 60% de la surface de plancher concernée.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux de stationnement, aucun emplacement nouveau n'est exigé.

En cas de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (Article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations précédentes en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (300 m maximum) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (300 m maximum).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 12 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

**Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés**

Les bâtiments à usage d'habitation regroupant au moins 2 logements et les bâtiments à usage de bureaux devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des résidents ou salariés de ces bâtiments, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements. L'espace de stationnement des vélos devra comporter 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.

Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au 1<sup>er</sup> sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée du bâtiment.

- Pour les bâtiments d'habitation de 2 logements au moins, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné en fonction de la nature et de la destination de l'équipement (capacité d'accueil, publics....)

### **Article UB 12 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujet remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences adaptées au climat local.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention ou noues seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers accessibles au public, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les espaces boisés classés existants ou à créer représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains peuvent le cas échéant être soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 4.4).

### **Article UB 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

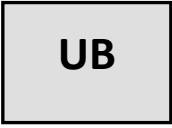
Non règlementé

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain et des dispositions des articles 1 et 2 précédents.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve d'être intégrés à la toiture et de ne pas représenter plus du tiers de la surface totale de la toiture du bâtiment concerné.

**Article UB 14 – Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques.**

Non réglementé.





## ZONE UD

### Caractère de la zone

La zone UD est une zone d'extension urbaine récente, essentiellement composée d'habitat individuel mais comportant également des activités, services et équipements publics.

La zone UD est située :

- pour partie en zones d'aléa inondation par débordement et ruissellement telles que définies par le schéma d'aménagement hydraulique et de protection des zones habitées contre les inondations (CEREG 2014) (voir Annexe 4.1 du présent règlement et Titre V)
- en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe 4.2 du présent règlement)
- en zone de risque sismique (Voir Annexe 4.3 du présent règlement).

Elle est également pour partie incluse dans le secteur dit de bruit délimité de part et d'autre de la RD 40 à l'intérieur duquel s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.4 du PLU).

La zone UD inclut :

- un secteur UDa non desservi par le réseau collectif d'assainissement ;
- deux secteurs UDp1 et UDp2 à enjeux paysagers situés pour le premier sur les coteaux du vieux village de CALVISSON (secteur UDp1) et pour le second autour du hameau de Sinsans (secteur UDp2).

### Rappel : Article R .123-10-1 du Code de l'Urbanisme

*« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose »*

## Article UD 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

### Sont interdits sur l'ensemble de la zone UD :

- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'entrepôt.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes relais et les pylônes.

En outre, en zone UD d'aléa inondation fort, modéré et résiduel, s'imposent les dispositions figurant au Titre V ci-après.

## Article UD 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Sont autorisés sous conditions en zone UD :

- L'aménagement des installations classées existantes dans la mesure où cet aménagement participe à la mise aux normes et à la réduction des nuisances et risques pour le voisinage et l'environnement.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UD et sous réserve de justification technique venant démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En outre, en zone UD d'aléa inondation fort, modéré et résiduel, s'imposent les dispositions figurant au Titre V ci-après.

**En secteur UDa**, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, toute autorisation d'urbanisme est conditionnée à l'avis du SPANC.

Par ailleurs, **sur l'ensemble de la zone UD**, tout projet à destination d'habitation comportant 900 ou plus de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher devra obligatoirement affecter 25% au moins de cette surface de plancher à des logements locatifs sociaux.

Ce seuil de 900 m<sup>2</sup> de surface de plancher s'impose également aux opérations d'aménagement d'ensemble ; toutefois, dans ce cas, l'obligation d'affecter 25% au moins de la surface de plancher à des logements locatifs sociaux cette obligation s'applique de manière globale à l'ensemble du programme de l'opération.

### **Article UD 3 - Accès et voiries**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets. Ils doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département du Gard.

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

La création d'accès individuels directs nouveaux sur la RD 40 est interdite.

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles, y compris les aménagements cyclables ou les cheminements piétons, peuvent être soumises à des conditions particulières de tracés et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit intégrer une réflexion sur les cheminements et les raccourcis piétons et cyclables.

Les voies en impasse sont à éviter. A défaut, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et publics de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière. Elles comporteront un point de retournement répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Le gabarit minimal des chaussées est de 3,00 m pour les voies en sens unique de circulation et de 5,50 m pour les voies à double sens de circulation.

Toute voie nouvelle doit comporter au minimum un trottoir dont les caractéristiques (profil en travers, traversées...) seront conformes à la législation en vigueur concernant l'accessibilité de la voirie et des espaces publics aux personnes handicapées à mobilité réduite.

La largeur minimale des cheminements cyclables est de 1,50 m pour une bande cyclable unidirectionnelle et de 2,70 m pour une piste cyclable bidirectionnelle.

La largeur minimale des bandes de stationnement latéral est de 2,00 m.

## **Article UD 4 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **Desserte incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

### **Eaux usées**

Les eaux résiduaires urbaines doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### **1 - Sur l'ensemble de la zone UD, hors secteur UDa :**

##### **1 - Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'assainissement existant.

## 2 - Eaux usées non domestiques

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

## 3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Le rejet au réseau public d'assainissement :

- d'eaux souterraines, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation,
  - des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des piscines,
- est interdit.

## **2 – En secteur UDa :**

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, les eaux usées doivent être traitées par une installation d'assainissement non collectif conforme à la législation en vigueur, aux prescriptions du SPANC et au zonage d'assainissement.

En cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante non desservie par le réseau collectif d'assainissement, l'installation d'assainissement non collectif existante doit être conforme à la législation en vigueur, aux exigences du SPANC et au zonage d'assainissement et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement non collectif, adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, du SPANC et au zonage d'assainissement.

## **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements réalisés sur le terrain par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de ce réseau.

Pour tout projet de construction portant sur une parcelle de surface supérieure à 1 200 m<sup>2</sup>, des techniques de rétention à la parcelle, dimensionnées sur la base d'un ratio de 100l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, devront être mises en œuvre. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention.

Pour les opérations d'ensemble et dans le cas de division foncière, dès la création de 2 lots supplémentaires sur une unité foncière initiale, il conviendra de mettre en œuvre des dispositifs de rétention dimensionnés à l'échelle de l'opération d'ensemble ou du lotissement, sur la base d'un ratio de 100l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ; sauf impossibilité technique dûment justifiée, les dispositifs de rétention devront être traités en espaces paysagers accessibles au public (jardin, espace vert, aire de jeux...).

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial, sous réserve du respect de l'ensemble des prescriptions techniques du zonage pluvial de la commune, notamment en termes de débit et de qualité qui doivent être conformes aux caractéristiques physico-chimiques définies par le SDAGE à l'exutoire des collecteurs pluviaux.

### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

En cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un immeuble existant, l'alimentation pourra être faite par des câbles posés sur la façade, selon les lignes de composition de la façade, horizontalement sous les éléments d'architecture tels que corniches, bandeau..., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales. Leur couleur devra être dans le même ton que celle de la façade.

Dans le cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

Les antennes et paraboles doivent être installées de la manière la plus discrète possible, uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades.

### **Energies renouvelables**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

### **Déchets**

Toute construction nouvelle doit prévoir un emplacement ou local à conteneurs déchets d'un accès direct sur la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

## Article UD 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de :

- 35,00 m de l'axe de la RD 40 ;
- 15,00 m de l'axe de la RD 1 ;
- 4,00 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques et de la « voie verte de la Vaunage ».

Ne sont pas concernés par cette règle et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur les escaliers extérieurs et balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.

Des implantations autres que celle prévue ci-dessus peuvent être admises dans les cas suivants :

- voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble, de lotissement ou de groupes d'habitations ne constituant pas des liaisons d'intérêt général ;
- le projet porte sur la surélévation ou l'extension d'une construction ne respectant pas le retrait imposé, sous réserve que la partie en extension soit alignée sur la construction existante (respect du retrait initial) ;
- le projet de construction est susceptible de s'adosser sur deux tiers au moins de sa longueur à une construction existante sur le même fond ou le fond voisin, en bon état et de gabarit sensiblement identique, de façon à constituer une entité bâtie.

### Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines :** Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux voies et emprises publiques ; les piscines dépassant 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent obligatoirement respecter un recul minimum de 4,00 m par rapport aux voies et emprises publiques.
- **Terrasses :** Les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport aux voies et emprises publiques ; les terrasses dépassant 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent obligatoirement respecter un recul minimum de 4,00 m par rapport aux voies et emprises publiques.

## Article UD 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m), hors débords de toiture dans la limite de 0,50 m de profondeur.

L'implantation en limite séparative est toutefois admise :

- lorsque les bâtiments édifiés sur les deux lots ou terrains contigus peuvent être jumelés en respectant une unité d'aspect et de matériaux et à condition que les façades implantées en limite séparative soient mitoyennes sur 2/3 au moins de leur longueur.
- pour les constructions ou partie de construction n'excédant pas 4,50 m de hauteur mesurée sur la limite séparative et 10,00 m de longueur mesurée sur la limite séparative considérée ; en cas d'implantation d'une construction sur deux limites séparatives contiguës, la somme des longueurs de la construction mesurées sur chacune des limites séparatives ne devra pas excéder 10,00 m. Le nombre de constructions implantées en limite séparative sur une même unité foncière est limitée à 2.
- à l'intérieur d'une opération d'ensemble ou d'un groupe d'habitations, exception faite des limites séparatives correspondant aux limites du terrain d'emprise de l'opération le long desquelles les constructions devront respecter un recul minimum égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite séparative, sans pouvoir être inférieure à 3,00 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 m) ; seules sont autorisées en limite séparative, les constructions ou partie de construction visées ci-dessus (moins de 4,50 m de hauteur et 10,00 m de longueur mesurées sur la limite séparative ; 2 constructions maximum implantées en limite séparative par unité foncière).
- dans le cas de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

### Cas particuliers :

- **Installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- **Piscines :** les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives ; les piscines dépassant 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent obligatoirement respecter un recul minimum de 3,00 m par rapport aux limites séparatives. A moins d'être enterrés, les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines doivent être implantés en retrait minimum de 3 mètres par rapport aux limites séparatives ; ces locaux seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage.



- **Cas particulier des terrasses** : sous réserve de ne pas dépasser 0,60 m par rapport au terrain naturel et d'être en continuité de la construction principale, les terrasses non couvertes ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport aux limites séparatives. Les terrasses dépassant 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent obligatoirement respecter un recul minimum de 4,00 m par rapport aux limites séparatives.

### **Article UD 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3,50 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux garages, remises ou annexes (abris de jardin, cuisine d'été, abri piscine...) dans la limite de 3,50 m de hauteur totale et de 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- aux piscines.
- aux terrasses.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **Article UD 8 – Emprise au sol**

**Zone UD**: L'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière ; dans les opérations d'ensemble, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30% de la superficie totale de l'opération.

**Secteurs UDa, UDp1 et UDp2** : L'emprise au sol des constructions est limitée à 30% de la superficie de l'unité foncière.

L'emprise au sol n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;

Ces dispositions ne s'applique pas pour l'aménagement, la rénovation ou la reconstruction de bâtiments existants présentant une emprise au sol supérieure à celle autorisée à la date d'approbation du PLU.

### **Article UD 9 – Hauteur maximale des constructions**

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus ou au point le plus haut de la façade (nu dominant) lorsque cela est précisé.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-après ; la partie en élévation des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

#### **En zone UD et secteurs UDa et UDp2 :**

Exception faite le long du Boulevard Jean Jaurès, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 mètres au faîtage ou 6,50 mètres au nu dominant de la façade en cas de toitures terrasses.

Le long du Boulevard Jean Jaurès et dans une bande de 16 mètres par rapport à l'alignement du domaine public, la hauteur maximale des constructions est fixée à 11,00 mètres au faîtage ou 9,50 mètres au nu dominant de la façade en cas de toitures terrasses.

#### **En secteur UDp1 :**

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 5,50 mètres au faîtage et 4,00 mètres au nu dominant de la façade en cas de toitures terrasses.

#### **Sur l'ensemble de la zone UD hors secteurs UDp1 et UDp2 :**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur maximale est fixée à 12,00 mètres, quelle que soit leur localisation.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

### **Article UD 10 – Aspect extérieur des constructions**

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Principes généraux**

Le style architectural du nouveau bâtiment sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Le nouveau bâtiment devra s'intégrer harmonieusement dans son environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit. Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres...

Les constructions annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

### **Topographie et volumes**

Le terrain naturel sera absolument respecté et les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente.

Les volumes des constructions devront rester simples.

### **Toitures et couvertures**

Sont admises :

- Les toitures en tuiles canal, rondes ou demi-rondes de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleurs différentes sont à proscrire de même que les teintes rouges.  
Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 33%.  
En cas d'opération d'ensemble, le sens des faitages sera déterminé de manière à créer une cohérence d'ensemble, en tenant compte du site et de l'environnement bâti.  
Afin de contribuer à la simplicité des couvertures, les conduits de fumées et de ventilation seront regroupés au maximum dans des souches communes.
- Les toitures terrasses sur tout ou partie de la construction entrant dans le cadre de projet présentant un intérêt architectural.  
Dans ce cas, le toit terrasse sera traité avec autant d'attention qu'une façade. Les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer les superstructures et équipements en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.  
Les toitures terrasses pourront recevoir un aménagement paysager (végétalisation).

Des matériaux translucides pourront être autorisés pour les vérandas.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués depuis l'espace public proche par un acrotère de hauteur suffisante.

### **Façades**

Toutes les façades d'une même construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale.

La teinte des façades enduites devra respecter le ton des enduits traditionnels de l'agglomération. Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits grossiers et granuleux dit « rustiques » et les enduits bruts de projection sont interdits.

L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La longueur des façades d'une même construction sur un même alignement est limitée à 30 mètres d'un seul tenant.

Les vérandas sont admises et pourront être constituées d'autres matériaux (acier, aluminium...).

Les panneaux solaires en façade ne sont pas autorisés ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourrait être autorisée à condition de s'intégrer dans un projet architectural cohérent, respectant l'ordonnement des façades.

### **Clôtures**

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité ; les clôtures en éléments de béton moulé, volutes.....sont en conséquence interdites.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2,00 mètres de hauteur totale.

En bordure du domaine public, sont autorisées les typologies suivantes ;

- mur en maçonnerie enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes ;
- mur bahut d'une hauteur maximum de 1,20 m, enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes et surmonté de grilles en ferronnerie de dessin simple (barreaudage simple, à l'exclusion des barreaux torsadés ou présentant des renflements par rapport au plan vertical) ou de lisses de bois. Dans ce cas, les clôtures seront doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

En cas de rehaussement des murs de clôtures existants, les mêmes matériaux seront utilisés.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées par un grillage à mailles soudées rigides, doublé d'une haie vive. Les parties bâties, s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

En zone d'aléa inondation, sont seules autorisés les grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm sur mur bahut de 40 cm de haut maximum.

### **Autres éléments**

Les branchements aux lignes de distribution électrique, aux lignes de télécommunications, au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

La pose de paraboles en façade ou sur balcon est interdite. Elles seront placées en toiture et en recul par rapport aux façades, ou dans les courettes et parties privatives des propriétés, où elles ne seront pas visibles depuis l'espace public ou de façon la plus limitée possible.

Les climatiseurs en façade sur rue sont interdits.

Les boîtes à lettres doivent être :

- soit encastrées dans le mur de clôture ou le muret technique en cas de clôture grillagée.
- soit intégrées au mur de façade ou aux menuiseries des portes et portails pour les immeubles situés en bordure des places et voies publiques,
- soit installées à l'intérieur du bâtiment (dans le cas de logements collectifs notamment).

Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur de clôture ou au mur de façade pour les immeubles situés en bordure des emprises en voies publiques.

### **Déchets**

Sauf exception justifiée par la mise en œuvre d'une collecte en points de regroupement, toute habitation individuelle ou collective, toute construction d'activités nécessitant le stockage d'un ou plusieurs bacs de collecte doit disposer d'un local spécifique pour remiser des bacs, d'un accès direct sur la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

## **Article UD 11 – Stationnement**

### **Obligations en matière de stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur.

La largeur minimale est portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio ne s'applique pas aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (stationnement en épi ou latéral par exemple), pour lesquelles la superficie nécessaire au stationnement d'un véhicule est défini en fonction des dimensions minimum ci-avant.

**Il est exigé :**

▪ **Pour les constructions à destination d'habitation individuelle :**

- une place de stationnement au moins par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- deux places de stationnement au moins par logement de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou plus.

Il est par ailleurs exigé dans le cas d'opération d'ensemble, une place de stationnement supplémentaire pour 2 lots ou 2 logements, hors domaine privatif, soit en bandes de stationnement longitudinal intégrées au profil des voies, soit en placette de regroupement.

Dans le cas d'opération d'ensemble à destination d'habitat, il conviendra de privilégier le regroupement des garages de façon à éviter la multiplication des accès individuels et éviter le changement d'affectation des garages.

En tout état de cause, les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

▪ **Pour les constructions à destination de bureau et de services :**

- Une place de stationnement ou de garage pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

▪ **Pour les constructions à destination de commerce :**

- Une place de stationnement ou de garage pour 40 m<sup>2</sup> de surface de vente.

▪ **Pour les restaurants :**

- Une place de stationnement ou de garage pour 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant ou de terrasse.

▪ **Pour les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier :**

- une place de stationnement par chambre ou appartement de 50 m<sup>2</sup> ou moins de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- deux places de stationnement par appartement de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher

▪ **Pour les établissements hospitaliers, cliniques, maisons de retraite :**

- une place de stationnement pour 2 lits.

▪ **Pour les établissements scolaires et d'enseignement :**

- 1 place de stationnement par classe pour le 1<sup>er</sup> degré ;
- 2 places de stationnement par classe pour le 2<sup>nd</sup> degré.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants, n'entraînant pas de besoins nouveaux de stationnement, aucun emplacement nouveau n'est exigé.

En cas de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante, le nombre de places exigées résulte de la différence entre :

- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction avant l'opération, compte tenu de sa destination et de sa surface de plancher initiale ;
- le nombre de places qui serait exigé sur la base du PLU pour la construction après l'opération, compte tenu de sa nouvelle destination et/ou de sa nouvelle surface de plancher.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (Article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations précédentes en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (300 m maximum) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (300 m maximum).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 12 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés**

Les bâtiments à usage d'habitation regroupant au moins 2 logements et les bâtiments à usage de bureaux devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des résidents ou salariés de ces bâtiments, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements. L'espace de stationnement des vélos devra comporter 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. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au 1<sup>er</sup> sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée du bâtiment.

- Pour les bâtiments d'habitation de 2 logements au moins, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.
- Pour les bâtiments de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.

- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné en fonction de la nature et de la destination de l'équipement (capacité d'accueil, publics...)

### **Article UD 12 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujet remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; les voies internes feront également l'objet de plantations d'arbres de haute tige sur la base de 1 arbre pour 2 places de stationnement ou de plantations arbustives de même emprise.

**En zone UD**, dans les opérations d'ensemble, 20% au moins de la superficie totale de l'opération doivent être traités en espaces plantés paysagers publics (donc hors espaces verts privatifs) ; les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention ou noues seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers accessibles au public, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

**En secteurs UDa, UDp1 et UDp2**, 50% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être maintenus en espaces non imperméabilisés plantés.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences adaptées au climat local.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains peuvent le cas échéant être soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 4.4).

### **Article UD 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non règlementé

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain et des dispositions des articles 1 et 2 précédents.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve d'être intégrés à la toiture ou d'être masqués depuis l'espace public proche par une acrotère de hauteur suffisante.



**Article UD 14 – Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## ZONE UE

### Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine équipée à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

La zone UE est située :

- pour partie en zones d'aléa inondation par débordement et ruissellement telles que définies par le « Schéma d'aménagement hydraulique et de protection des zones habitées contre les inondations (CEREG 2014) (voir Annexe 4.1 du présent règlement et Titre V).
- en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe 4.2 du présent règlement).
- en zone de risque (Voir Annexe 4.3 du présent règlement).

Elle est également pour partie incluse dans le secteur dit de bruit délimité de part et d'autre de la RD 40 à l'intérieur duquel s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.4 du PLU).

La zone UE est divisée en 3 secteurs distincts :

- le secteur UE1 correspondant à l'emprise de la Cave Coopérative ;
- le secteur UE2 d'activités situé au Sud de la RD 40 ;
- le secteur UE3 incluant la ZAC du Vigné et comportant un sous-secteur EU3a.

### Rappel : Article R .123-10-1 du Code de l'Urbanisme

*« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose »*

## Article UE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

### Sur l'ensemble de la zone UE, incluant les secteurs UE1, UE2 et UE3, sont interdits :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation et l'extension des constructions d'habitation existantes.
- Les installations classées ne répondant pas aux conditions fixées à l'article UE 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les dépôts non liés à une activité autorisée sur la zone, couverts ou non, de quelque nature que ce soit.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

### En secteur UE3, est en outre interdite :

Toute construction ou installation nouvelle réalisée hors d'une opération d'aménagement d'une superficie d'au moins 2 hectares.

En outre, en zone UE d'aléa inondation fort, modéré et résiduel, s'imposent les dispositions figurant au Titre V ci-après.

## Article UE 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

### Sont autorisés sous conditions en zone UE, incluant les secteurs UE1, UE2 et UE3 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition que leur implantation et leur exploitation soient compatibles avec la sécurité et la salubrité publique et qu'elles soient conformes avec la réglementation en vigueur.
- L'extension et l'aménagement des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances préexistantes.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux, ouvrages pour la sécurité publique, voies de circulation, infrastructures ferroviaires, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone UE et sous réserve de justification technique venant démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

**En outre, en secteur UE3**, les occupations et utilisations du sol doivent entrer dans le cadre d'une opération d'aménagement d'une superficie d'au moins 2 hectares.

**En outre, en zone UE d'aléa inondation fort, modéré et résiduel**, s'imposent les dispositions figurant au Titre II ci-avant.

### **Article UE 3 - Accès et voiries**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets. Ils doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département du Gard.

Les accès individuels directs sur la RD 40 ou sur la piste cyclable « voie verte de la Vaunage » sont interdits.

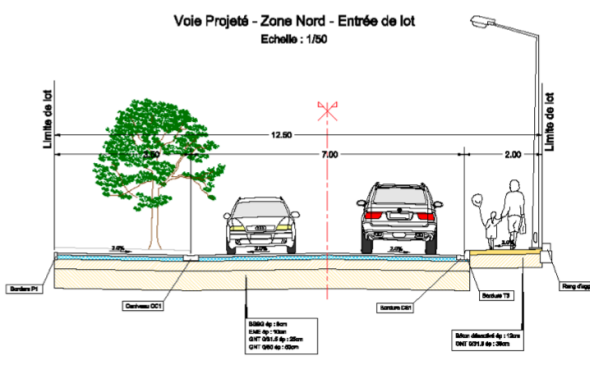
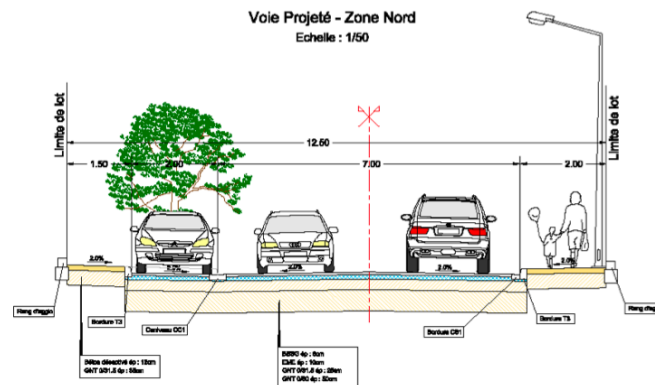
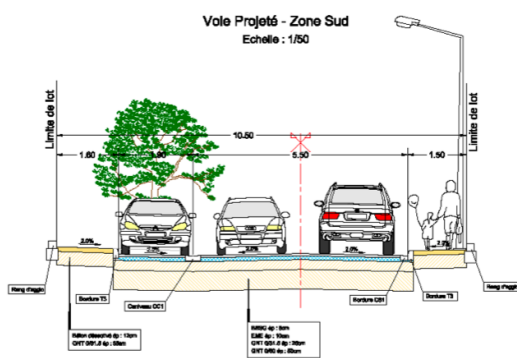
#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, et notamment au trafic poids lourds.

Elles doivent également répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de tous genres (véhicules privés et véhicules des services publics et notamment de lutte contre l'incendie et de collecte des déchets, mais aussi véhicules de fort tonnage) puissent faire demi-tour aisément et comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

**Sur le secteur UE3**, les voiries créées respecteront les emprises et les principes de traitement paysager représentés ci-dessous :



**Article UE 4 – Desserte par les réseaux**

**Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **Desserte incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

### **Eaux usées**

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### **1 - Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'assainissement existant.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

#### **2 - Eaux usées non domestiques**

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

#### **3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Le rejet au réseau d'assainissement d'eaux souterraines qui ne génèrent pas des effluents domestiques, est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation.

### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau public pluvial existe, les aménagements réalisés sur le terrain par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de ce réseau.

En l'absence de réseau pluvial ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur devra réaliser sur son terrain et à sa charge exclusive ;

- les aménagements visant à la limitation des débits évacués de la propriété (infiltration et rétention) dimensionnées sur la base d'un ratio de 100l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme,
- les aménagements nécessaires à l'évacuation vers un déversoir désigné à cet effet.

Dans le cas d'opération d'ensemble ou de division foncière, il conviendra de mettre en œuvre des dispositifs de rétention dimensionnés à l'échelle de l'opération d'ensemble ou du lotissement, sur la base d'un ratio de 100l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ; sauf impossibilité technique dûment justifiée, les dispositifs de rétention devront être traités en espaces paysagers concourant à la qualité paysagère de l'ensemble.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines

Les eaux claires seront dirigées sur le réseau pluvial, sous réserve du respect de l'ensemble des prescriptions techniques du zonage pluvial de la commune, notamment en termes de débit et de qualité qui doivent être conformes aux caractéristiques physico-chimiques définies par le SDAGE à l'exutoire des collecteurs pluviaux.

#### **Autres réseaux**

Pour toute construction ou installation nouvelle, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

#### **Energies renouvelables**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) doit être privilégiée dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

#### **Déchets**

Toute construction nouvelle doit prévoir un emplacement ou local à conteneurs déchets d'un accès direct sur la voie publique. Son emplacement et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, devront être clairement précisés sur la demande d'autorisation d'occupation des sols.

Cet emplacement doit être complété, si l'activité envisagée sur la parcelle comporte une collecte des encombrants, par un emplacement spécifique aménagé à proximité de l'accès à la parcelle et caché à la vue soit par un muret de hauteur suffisante et enduit, soit par une haie vive.

### **Article UE 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**En secteur UE1**, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 4,00 mètres de l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques et de la « Voie verte de la Vaunage ».



**En secteur UE2**, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de :

- 35,00 mètres de l'axe de la RD 40 ;
- 15,00 mètres de l'axe de la RD 1 ;
- 4,00 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques.

**En secteur UE3**, les constructions doivent être implantées en retrait minimum de :

- 35,00 mètres de l'axe de la RD 40 ;
- 4,00 m de l'alignement des autres voies et emprises publiques ;
- 4,00 mètres de la limite de l'espace public le long de la piste cyclable « Voie verte de la Vaunage ».

### **Article UE 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés /

- soit en limite séparative ;
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché au moins égale à 3 mètres, hors débords de toiture dans la limite de 0,50 mètre.

### **Article UE 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

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

### **Article UE 8 – Emprise au sol**

Non règlementé.

### **Article UE 9 – Hauteur maximale des constructions**

#### **Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus ou au point le plus haut de la façade (nu dominant).

### Hauteur maximale

**En secteurs UE1et UE2**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 mètres.

**En secteur UE3, hors sous-secteur UE3a :**

- Dans une première bande de 10,00 mètres mesurée à partir de la zone non aedificandi de 35,00 mètres définie le long de la RD 40, la hauteur maximale autorisée est fixée à 5,00 mètres.
- Au delà de cette première bande de 10,00 mètres, dans une seconde dans une bande de 12,00 mètres, la hauteur maximale autorisée est fixée à 9,00 mètres.
- Le long de la voie verte de la Vaunage, la hauteur maximale autorisée est fixée à 9,00 mètres.
- Sur le reste du secteur, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12,00 mètres selon schéma ci-contre.

**En sous-secteur UE3a**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 9,00 mètres.

### **Article UE 10 – Aspect extérieur des constructions**

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### Hauteur, volumétrie, toitures

**Sur l'ensemble de la zone UE, intégrant les secteurs UE1, UE2 et UE3 :**

Les constructions doivent être conçues dans un souci de simplicité, d'homogénéité d'ensemble et d'unité d'aspect, y compris lorsqu'elles comportent plusieurs fonctions (ateliers, surfaces de vente, stockages, bureaux ...).

La volumétrie des bâtiments sera sobre et les formes simples ; les édifices hors d'échelle sont par exemple, proscrits.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Par ailleurs, l'implantation sur la parcelle et les volumes bâtis doivent tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison... ; ces aires techniques doivent être les moins visibles possible depuis les voies et espaces publics extérieurs à la zone.

**En secteurs UE1 et UE2 :**

Les toitures peuvent être soit planes, soit à pente (pente de 30% maximum, couvertes en tuiles ou en matériaux de même couleur).

**En secteur UE3 :**

Dans la bande à l'intérieur de laquelle la hauteur des constructions est limitée à 5,00 mètres (bande de 10,00 mètres mesurée à partir de la limite de la zone non aedificandi de 35,00 m définie en bordure de la RD 40) : toitures planes obligatoires.

Sur le reste de la zone : toitures à pente (pente de 30% maximum couvert en tuiles ou en matériaux de même couleur) ou toitures planes.

**Couleur****En secteurs UE1 et UE2 :**

Les façades et murs enduits devront respecter le nuancier défini par la commune ; seuls les enduits à granulométrie fine, sans relief, sont autorisés.

Les bardages métalliques et autres matériaux industrialisés devront respecter le nuancier défini par la commune ; ils devront être mis en œuvre avec les éléments de finition prévus par le fabricant (pièces de faitage, de rives, de costières, raccords d'angle).

Une seule couleur principale par bâtiment est autorisée.

Sont interdits les imitations de matériaux tels que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts par un enduit.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

**En secteur UE3 :**

Les façades et les éléments d'alignement sur la RD40 seront enduits d'un ton ocre clair, constituées d'une façade continue d'une hauteur de 5,00 m.

Des tons plus variés et plus soutenus pourront compléter la teinte de base pour tous les bâtiments situés en arrière de cette 1<sup>ère</sup> ligne.

Les toitures planes adopteront des teintes ocres de la palette de couleur pour la protection d'étanchéité.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

**Divers**

**Boîtes à lettres :** Les boîtes à lettres devront être encastrées dans le mur de clôture ou le muret technique.

**Compteurs :** Les compteurs de gaz et d'électricité devront être regroupés et intégrés au mur de clôture ou muret technique, dans un coffre.

**Panneaux photovoltaïques et panneaux solaires :** Les panneaux photovoltaïques et les panneaux solaires sont autorisés à condition d'être intégrés à l'architecture du bâtiment. Ils pourront être :

- intégrés à la toiture (soit dans la pente de celle-ci, soit posés sur toiture plane et masqués par une acrotère de hauteur suffisante) ; dans ce cas, ils devront faire l'objet d'une mise en image particulière sur le dossier de permis de construire ;
- utilisés en pergola au dessus d'espaces extérieurs,
- utilisés en brise soleil devant les ouvertures,
- posés en façade : on veillera dans ce cas à intégrer les panneaux à la composition globale de la façade.

**Clôtures et entrées de lots**

**En secteurs UE1 et UE2 :**

Les clôtures, d'une hauteur maximum de 2,00 mètres, seront constituées :

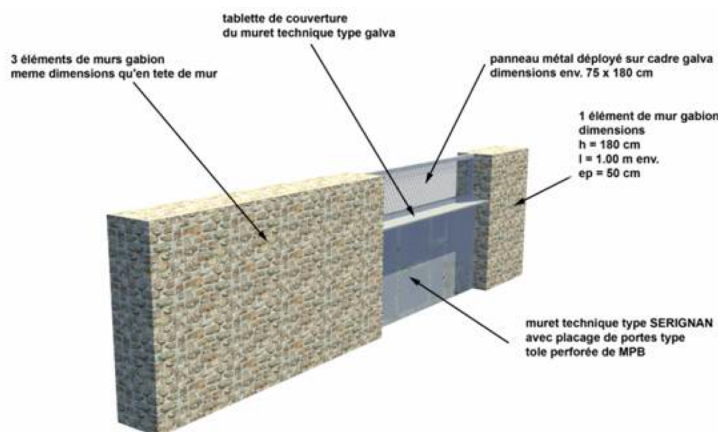
- soit d'un grillage à mailles rigides de teinte verte ou gris anthracite ;
- soit d'un mur bahut, enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximale de 1,00 mètre, mesurée à partir du terrain naturel, surmonté d'un grillage et doublé d'une haie vive composée d'essences adaptées au climat local.

**En secteur UE3**

▪ **Entrées et clôtures sur voies intérieures**

Les entrées et clôtures sur voies intérieures seront réalisées selon le schéma ci-après:

- mur central intégrant compteurs et boîte aux lettres,
- espace libre de 6,00 m d'entrée,
- mur de 6,00 m x 1,80 m (refoulement portail et support d'enseignes éventuels),
- grillage à maille rigide gris anthracite de 1,80 m de hauteur



PREVOIR 1 ELEMENT SUPPLEMENTAIRE POUR LA PARTIE CENTRALE DE L'AUTRE COTE DU PORTAIL

**▪ Clôtures sur RD 40**

Les clôtures sur RD 40 seront constituées :

- d'un grillage à maille rigide gris anthracite de 1,80 m de hauteur,
- une haie arbustive plantée à l'intérieur de la parcelle (minimum 2,00 m de haut) composée d'essences adaptées au climat local.

**▪ Clôtures entre lots mitoyens**

Les clôtures entre lots mitoyens seront constituées :

- soit de haies végétales simples,
- soit de haies végétales doublées d'un grillage à mailles rigides gris anthracite de 1,80 mètre de hauteur,
- soit d'une clôture grillage simple, avec grillage à maille rigide gris anthracite 1,80 mètre de hauteur.

Les essences végétales utilisées pour les haies seront des essences adaptées au climat local.

En limites séparatives, elles seront constituées par un grillage à claire-voie.

En zone d'aléa inondation, sont seules autorisés les grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm sur mur bahut de 40 cm de haut maximum.

**Article UE 11 – Stationnement**

Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

**Obligations en matière de stationnement des véhicules**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur.

La largeur minimale est portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio ne s'applique pas aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (stationnement en épi ou latéral par exemple), pour lesquelles la superficie nécessaire au stationnement d'un véhicule est défini en fonction des dimensions minimum ci-avant.

**Il est exigé à minima :**

- 1 place par 25 m<sup>2</sup> de bureau,
- 1 place par 40 m<sup>2</sup> de commerce,
- 1 place par 80 m<sup>2</sup> d'activités autres.

**Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés**

Les bâtiments à usage de bureaux devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des salariés de ces bâtiments, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements. L'espace de stationnement des vélos devra comporter 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.

Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au 1<sup>er</sup> sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée du bâtiment.

- Pour les bâtiments de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné en fonction de la nature et de la destination de l'équipement (capacité d'accueil, publics....)

**Article UE 12 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujet remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains peuvent le cas échéant être soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 4.4).

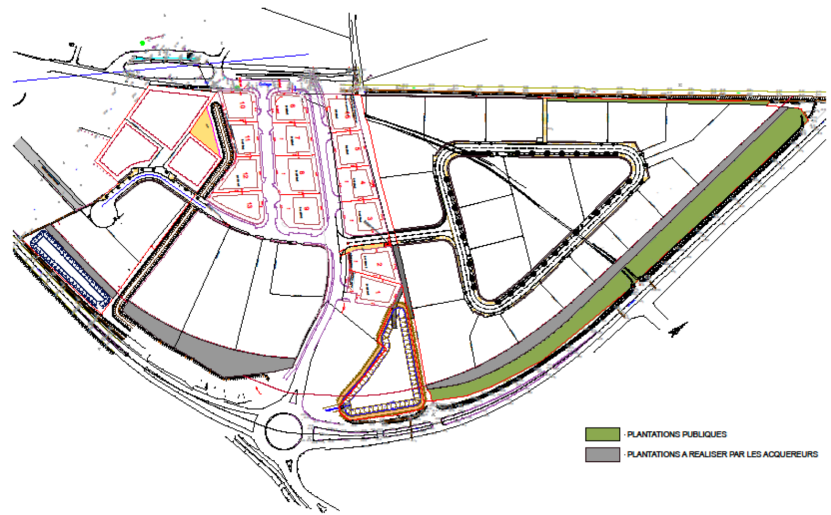
**Sur l'ensemble des secteurs UE1, UE2 et UE3**, 10% au moins de la superficie de chaque unité foncière doivent être aménagés en espaces non imperméabilisés plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement ; les voies doivent également faire l'objet de plantations d'arbres de haute tige ou de plantations arbustives de même emprise.

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention ou noues seront intégrés à la composition urbaine des opérations d'ensemble et traités en espaces paysagers ouverts, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

En outre, en secteur UE3, l'opération d'aménagement devra respecter le plan d'aménagement paysager suivant

plan de localisation des plantations publiques et privées



### Article UE 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain et des dispositions des articles 1 et 2 précédents.

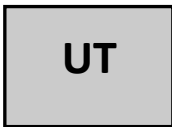
Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture (sous réserve d'être intégrés à la toiture ou d'être maqués par une acrotère de hauteur suffisante en toit terrasse) et en façade (sous réserve d'être intégrés à la conception globale de la façade).

### Article UE 14 – Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Non réglementé







## ZONE UT

### Caractère de la zone

La zone UT est une zone à vocation d'accueil et d'activités touristiques située au lieu-dit Bois de Calvisson.

La zone UT est située :

- en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe 4.2 du présent règlement)
- en zone de risque sismique (Voir Annexe 4.3 du présent règlement).

### Rappel : Article R .123-10-1 du Code de l'Urbanisme

*« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose »*

UT

## Article UT 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

### Sont interdits sur l'ensemble de la zone UT :

- Toute construction n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'ensemble à vocation d'hébergement touristique, exception faite des constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Y compris dans le cadre d'opérations d'ensemble :
  - Les constructions à destination d'activités artisanales.
  - Les constructions à destination d'activités industrielles.
  - les constructions à destination d'activités commerciales non liées à la vocation touristique de la zone.
  - Les constructions à destination de bureaux non liées à la vocation touristique de la zone et aux établissements qui y sont implantés.
  - Les constructions à destination d'entrepôt.
  - Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement.
  - Les carrières.
  - Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
  - Les éoliennes.
  - Les parcs ou champs photovoltaïques.

## Article UT 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les opérations d'ensemble à vocation d'hébergement touristique portant sur des emprises d'une superficie minimum de 1 hectare. A l'intérieur de ces opérations, pourront être autorisées :
  - les constructions à destination d'hébergement hôtelier ou assimilé (résidence hôtelière...);
  - les terrains de camping et de caravaning d'une densité maximale de 50 emplacements à l'hectare ;
  - les parcs résidentiels de loisirs ;
  - les constructions à destination d'activités commerciales complémentaires à l'activité touristique ;
  - les constructions à destination de bureau liées aux établissements autorisés sur la zone ;
  - les habitations destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur le site est indispensable à la direction, au fonctionnement ou au gardiennage des constructions et installations autorisées, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement.
  - les piscines ;
  - les installations et équipements sportifs ;
- Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et à la rétention des eaux pluviales et de ruissellement.

The logo consists of the letters 'UT' in a bold, black, sans-serif font, centered within a square frame with a thin black border.

Les constructions et installations autorisées en application des articles 1 et 2 ci-avant seront implantées de telle sorte que la couverture végétale du coteau soit conservée sur une bande d'au moins 10 mètres mesurée à partir de la courbe de niveau 75 m NGF vers le bas.

De même la végétation existante en bordure de la RD 275 sera conservée sur une profondeur minimale de 10 mètres comptée à partir de la limite d'emprise de la voie.

### **Article UT 3 - Accès et voiries**

#### **Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils doivent être aménagés de telle manière que la visibilité vers la voie soit assurée sur une distance d'au moins 25 mètres de part et d'autre de l'axe de ces accès.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets. Ils doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département du Gard.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les chemins piétonniers, les pistes ou voies cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

La création d'accès nouveaux, le changement de destination ou la transformation d'usage d'un accès existant sur la RD 275 est soumis à autorisation du Département.

#### **Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies en impasse devront comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

**UT**

## **Article UT 4 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

### **Desserte incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

### **Eaux usées**

Les eaux résiduaires urbaines doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

#### **1 - Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'assainissement existant.

#### **2 - Eaux usées non domestiques**

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

#### **3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Le rejet au réseau public d'assainissement :

- d'eaux souterraines, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation,
- des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des piscines, est interdit.

### **Eaux pluviales**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements réalisés sur le terrain par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de ce réseau.

The logo consists of the letters 'UT' in a bold, black, sans-serif font, centered within a square frame with a thin black border.

Pour tout projet de construction portant sur une parcelle de surface supérieure à 1 200 m<sup>2</sup>, des techniques de rétention à la parcelle, dimensionnées sur la base d'un ratio de 100l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme, devront être mises en œuvre. Les techniques proposées sont les suivantes : stockage en citerne, toits stockants, stockage en structure réservoir poreuse, bassin de rétention.

Pour les opérations d'ensemble et dans le cas de division foncière, dès la création de 2 lots supplémentaires sur une unité foncière initiale, il conviendra de mettre en œuvre des dispositifs de rétention dimensionnés à l'échelle de l'opération d'ensemble ou du lotissement, sur la base d'un ratio de 100l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ; sauf impossibilité technique dûment justifiée, les dispositifs de rétention devront être traités en espaces paysagers accessibles au public (jardin, espace vert, aire de jeux...).

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial, sous réserve du respect de l'ensemble des prescriptions techniques du zonage pluvial de la commune, notamment en termes de débit et de qualité qui doivent être conformes aux caractéristiques physico-chimiques définies par le SDAGE à l'exutoire des collecteurs pluviaux.

#### **Autres réseaux**

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé. En cas d'impossibilité technique d'enfouissement dûment justifiée, les installations devront être les plus discrètes possibles

#### **Energies renouvelables**

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

### **Article UT 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées à 8,00 mètres au moins de l'axe des voies et emprises publiques, sauf sur les voies internes de l'opération d'ensemble, ne constituant pas des voies d'intérêt général.

Le long de la RD 275, les constructions doivent être implantées à 10,00 mètres au moins de la limite d'emprise de la voie et 15,00 m au moins de l'axe de la voie.

UT

Des dispositions différentes de celles imposées par les deux alinéas précédents sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

### **Article UT 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantés à une distance des limites séparatives au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction considérée et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 4,00 mètres).

#### **Cas particuliers**

Des implantations différentes sont admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

### **Article UT 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **Article UT 8 – Emprise au sol**

L'emprise au sol des constructions et installations d'une même opération d'ensemble ne devra pas dépasser 10% de la superficie de l'unité foncière support de cette opération.

### **Article UT 9 – Hauteur maximale des constructions**

La hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet de la construction, est fixée à 5,50 mètres.

The logo consists of the letters 'UT' in a bold, black, sans-serif font, centered within a square frame with a thin black border.

## **Article UT 10 – Aspect extérieur des constructions**

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **Principes généraux**

Le style architectural des constructions sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Les nouveaux bâtiments devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit (parpaings, brique creuse, carreau de plâtre, carreau de céramique, fibrociment.....)

Les constructions annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui du bâtiment principal.

### **Topographie et volume**

Les volumes des constructions devront rester simples.

Le terrain naturel sera absolument respecté et les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente.

### **Toitures et façades**

La teinte des façades enduites devra respecter les tons neutres, de beige à ocre.

L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les panneaux solaires en façade ne sont pas autorisés ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourrait être autorisée à condition de s'intégrer dans un projet architectural cohérent respectant l'ordonnancement des façades.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont par contre autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués depuis l'espace public proche par une acrotère de hauteur suffisante.

### **Clôtures**

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité ; les clôtures en éléments de béton moulé, volutes.....sont en conséquence interdites.



Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,60 mètre de hauteur totale.

**En bordure du domaine public**, elles seront :

- soit constituées d'un grillage soudé, obligatoirement doublé d'une haie vive composée d'essences locales.
- soit réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes.
- soit constituées d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 1,20 m minimum et 1,60 m maximum, enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes et surmonté de grilles en ferronnerie de dessin simple, d'un grillage à claire-voie ou d'éléments de bois.

**En limites séparatives**, les clôtures seront de préférence constituées par un grillage à mailles soudées rigides, obligatoirement doublé d'une haie vive. Les parties bâties, s'il en existe, seront d'une hauteur maximale de 1,20 m ; elles seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes.

## Article UT 11 – Stationnement

### Obligations en matière de stationnement véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur.

La largeur minimale sera portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées.

**Il est exigé :**

- **Pour les constructions à destination d'habitation admises à l'article UT 2 :**
  - deux places de stationnement ou de garage par logement.
- **Pour les constructions à destination d'hébergement touristique :**
  - une place de stationnement par chambre ou par unité de logement.
- **Pour les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs :**
  - une place de stationnement par emplacement de camping ou par HLL, le cas échéant sur l'emplacement de camping ou de HLL.
- **Pour les installations d'accueil et de loisirs :**
  - une place de stationnement pour 4 personnes accueillies.



A square box with a black border containing the letters 'UT' in a bold, black, sans-serif font.

## **Article UT 12 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujet remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les aires de stationnement collectives seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement lorsqu'elles sont organisées longitudinalement et de 4 places dans les autres cas.

Des haies vives destinées à masquer les diverses installations techniques seront créées à des emplacements judicieusement choisis.

40% au moins de la superficie totale du terrain d'emprise de chaque opération d'ensemble devront être traités en espaces verts plantés.

Les essences végétales seront choisies parmi une palette d'essences adaptées au climat local.

Par ailleurs, les opérations seront réalisées de telle sorte que la couverture végétale du coteau soit conservée sur une bande d'au moins 10 mètres mesurée à partir de la courbe de niveau 75 m NGF vers le bas. De même la végétation existante en bordure de la RD 275 sera conservée sur une profondeur minimale de 10 mètres comptée à partir de l'emprise de la voie.

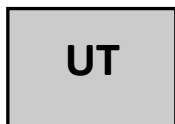
Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains peuvent le cas échéant être soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 4.4).

## **Article UT 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

## **Article UT 14 – Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

Non réglementé



## **TITRE II**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**



## ZONE I AU

### Caractère de la zone

**La zone I AU** correspond à une zone non équipée ou insuffisamment équipée, où il convient d'interdire les occupations ou utilisations du sol qui seraient incompatibles avec son urbanisation future ou qui la rendraient plus difficile.

La zone I AU est donc inconstructible en l'état, dans l'attente d'un projet d'aménagement d'ensemble et de la réalisation des équipements nécessaires. Son ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU et après modification, révision ou mise en compatibilité du PLU (ou toute autre procédure qui s'y substituerait).

La zone I AU inclut un secteur IAU bm correspondant à l'emprise du projet d'éco-parc du Bois de Minteau. Ce secteur est destiné à accueillir un pôle d'excellence économique à dominante d'activités tertiaires.

**La zone I AU, incluant le secteur I AUbm, est située :**

- **en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles** (Voir Annexe 4.2 du présent règlement)
- **en zone de risque sismique** (Voir Annexe 4.3 du présent règlement).

## **Article I AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits sur l'ensemble de la zone I AU incluant le secteur I AUbm :**

- Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier ou assimilé, d'activités artisanales, d'activités industrielles, de commerces, d'exploitation agricole ou forestière, de bureau ou d'entrepôts.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

## **Article I AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont autorisées sous conditions :**

- Les extensions de constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire.
- Les ouvrages, installations techniques et constructions de toute nature nécessaires à l'établissement, au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres.
- Les exhaussements, terrassements et affouillements des sols rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.
- Les affouillements et terrassements nécessaires à la réalisation des ouvrages de rétention des eaux pluviales.

## **Article I AU 3 - Accès et voiries**

Non règlementé

## **Article I AU 4 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation de l'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

### **Desserte incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

### **Eaux usées**

Les eaux résiduaires urbaines doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanche, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'assainissement existant.

En cas d'extension d'une construction existante non desservie par le réseau collectif d'assainissement, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur, au zonage d'assainissement et aux exigences du SPANC et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement non collectif adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme aux exigences de la réglementation en vigueur, du SPANC et au zonage d'assainissement.

### **Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

**Article I AU 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les extensions de constructions autorisées en application de l'article 2 doivent respecter un recul minimum de :

- 4,00 m au moins par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques

**Article I AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Non réglementé

**Article I AU 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

**Article I AU 8 – Emprise au sol**

Non réglementé

**Article I AU 9 – Hauteur maximale des constructions**

En cas d'extension d'une construction existante, la hauteur de l'extension ne pourra excéder la hauteur de la construction initiale.

**Article I AU 10 – Aspect extérieur des constructions**

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.



L'extension d'une construction, autorisée par l'article IAU 2 ci-avant, devra s'intégrer harmonieusement à la construction initiale, en termes de volumétrie, matériaux et couleurs.

### **Article I AU 11 – Stationnement**

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

### **Article I AU 12 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujet remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains peuvent le cas échéant être soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 4.4).

### **Article I AU 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

### **Article I AU 14 – Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



**II AU**

## ZONE II AU

### Caractère de la zone

La zone II AU correspond à une zone réservée à une urbanisation future, dont l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de l'emprise de la zone et compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation portée au PLU.

La zone II AU de Pierre Blanche est située :

- en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles (Voir Annexe 4.2 du présent règlement)
- en zone de risque sismique (Voir Annexe 4.3 du présent règlement).

Elle est également pour partie incluse dans le secteur dit de bruit délimité de part et d'autre de la RD 40 par à l'intérieur duquel s'appliquent les prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement (Voir Annexe 6.4 du PLU).

### Rappel : Article R .123-10-1 du Code de l'Urbanisme

*« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'ensemble du projet est apprécié au regard de la totalité des règles édictées par le plan local d'urbanisme, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose »*

**II AU****Article II AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites****Sont interdits sur l'ensemble de la zone II AU :**

- Toute construction, occupation ou utilisation du sol n'entrant pas dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble :
  - o portant sur la totalité de la zone ;
  - o compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation figurant au dossier de PLU ;
  - o dont le programme de logements comporte 25% au moins de logements locatifs sociaux.
- Y compris dans le cadre d'une opération d'ensemble compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation figurant au dossier de PLU :
  - o Les constructions à destination d'activités artisanales.
  - o Les constructions à destination d'activités industrielles.
  - o Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
  - o Les constructions à destination d'activités commerciales.
  - o Les constructions à destination d'entrepôt.
  - o Les constructions à destination d'exploitation agricole ou forestière.
  - o Les installations classées pour la protection de l'environnement.
  - o Les carrières.
  - o Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone.
  - o Les terrains de camping et de caravaning.
  - o Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
  - o Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
  - o Les parcs d'attraction.
  - o Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
  - o Les habitations légères de loisirs.
  - o Les éoliennes.
  - o Les parcs ou champs photovoltaïques.

**Article II AU 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à destination d'habitation, de bureaux, d'équipement public ou d'intérêt collectif entrant dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité de la zone IIAU, compatibles avec l'orientation d'aménagement et de programmation figurant au PLU et dont le programme de logements comporte 25% au moins de logements locatifs sociaux.
- Les affouillements et exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone et à la rétention des eaux pluviales et de ruissellement.

**II AU**

- Les ouvrages, installations techniques et constructions de toute nature nécessaires à l'établissement, au fonctionnement, à l'entretien et à l'exploitation des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone II AU et sous réserve de justification technique.

**Article II AU 3 - Accès et voiries****Accès**

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présentent ou qui aggravent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des déchets. Ils doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département du Gard.

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

La création d'accès individuels nouveaux sur la RD 40 et sur la voie cyclable dite voie verte de la Vaunage sont interdits.

**Voirie**

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent satisfaire aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, de protection civile et, le cas échéant, de collecte des déchets ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Le tracé et le dimensionnement des voies nouvelles à créer ou aménager devront respecter les indications portées en orientation d'aménagement et de programmation ; elles devront, le cas échéant, assurer un bouclage avec les voies des opérations limitrophes et intégrer des cheminements doux piétons et cyclables dans un objectif de réseau continu et cohérent.

Les voies en impasse devront comporter un point de retournement répondant aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard ; elles intégreront, le cas échéant, un local technique destiné au stockage des conteneurs de collecte des ordures ménagères, directement accessible depuis le domaine public.

**II AU****Article II AU 4 – Desserte par les réseaux****Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

**Desserte incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

**Eaux usées**

Les eaux résiduaires urbaines doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité, conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

**1 - Eaux usées domestiques**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines étanches, gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'assainissement existant.

**2 - Eaux usées non domestiques**

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement.

**3 – Eaux d'exhaure et eaux de vidange**

Le rejet au réseau public d'assainissement :

- d'eaux souterraines, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation,
  - des eaux de vidange telles que les eaux de vidange des piscines,
- est interdit.

**Eaux pluviales**

Lorsque le réseau pluvial existe, les aménagements réalisés sur le terrain par le pétitionnaire doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de ce réseau.

## II AU

Les dispositifs de rétention seront dimensionnés à l'échelle de la zone II AU, voire de l'opération à l'intérieur de laquelle vient s'insérer la zone II AU sur la base d'un ratio de 100l/m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme ou le cas échéant du dossier Loi sur l'Eau ; sauf impossibilité technique dûment justifiée, les dispositifs de rétention devront être traités en espaces paysagers accessibles au public (jardin, espace vert, aire de jeux...).

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

Les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges de piscines seront dirigées sur le réseau pluvial, sous réserve du respect de l'ensemble des prescriptions techniques du zonage pluvial de la commune, notamment en termes de débit et de qualité qui doivent être conformes aux caractéristiques physico-chimiques définies par le SDAGE à l'exutoire des collecteurs pluviaux.

### Autres réseaux

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunications, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

### Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être établis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

### Energies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) doit être privilégiée dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain.

## **Article II AU 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 35,00 mètres de l'axe de la RD 40.
- à une distance minimale de 4,00 mètres de la limite de l'espace public le long de la piste cyclable « voie verte de la Vaunage ».
- le long des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer : soit à l'alignement, soit en retrait minimum de 2,00 mètres par rapport à l'alignement.

## II AU

Ne sont pas concernés par la règle et à condition de ne pas s'ériger en saillie sur le domaine public, les débords de toiture, les casquettes ou auvents architecturaux dans la limite de 0,50 m de profondeur, les escaliers extérieurs et balcons non fermés, à condition que le nu de la façade respecte la règle d'implantation.

L'espace créé par le retrait devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Par ailleurs, des dispositions différentes sont admises :

- pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.
- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

### Cas particuliers :

- **Piscines** : les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent être implantées en recul minimum de 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ; les piscines dépassant 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent obligatoirement respecter un recul minimum de 2,00 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.
- **Terrasses** : les terrasses non couvertes ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel et en continuité de la construction principale ne sont soumises qu'à une obligation de recul de 1,00 m minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer ; les terrasses dépassant 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent obligatoirement respecter un recul minimum de 2,00 m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

## **Article II AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions seront implantées :

- soit sur les deux limites séparatives latérales dans le cas de maisons groupées ou maisons en bande, à l'exception des limites du macro-lot concerné où un recul au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction considérée et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée devra être respecté, sans qu'il puisse être inférieur à 3,00 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3,00 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.
- soit sur seule une limite séparative latérale dans le cas de maisons jumelées ; sur l'autre limite séparative, la construction devra respecter un retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction considérée et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur.



## II AU

- soit en retrait des limites séparatives latérales, dans le cas de maisons isolées, d'une distance au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre tout point de la construction considérée et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 3 mètres), hors débords de toiture autorisés dans la limite de 0,50 m de profondeur. Dans ce cas, sont seules autorisées en limite séparative, les constructions ou parties de constructions ne dépassant pas 4,50 m de hauteur et 10 mètres de longueur, mesurées sur la limite séparative considérée ; la longueur totale des constructions ainsi autorisées sur une même limite séparative ne peut excéder 10,00 m.

En cas d'implantation en limite séparative, les chenaux des constructions ou parties de constructions implantées en limite séparative devront obligatoirement être intégrés.

Des implantations différentes sont admises :

- pour les constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF, abri conteneurs à déchets...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

### **Cas particuliers des piscines :**

Les piscines ne dépassant pas 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent respecter un retrait minimum de 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives. Les piscines dépassant 0,60 m par rapport au terrain naturel doivent quant à elle respecter un recul minimum de 3,00 m par rapport aux voies et emprises publiques.

A moins d'être enterrés, les locaux abritant les machineries et groupes pompes de piscines devront être implantés en retrait minimum de 3,00 mètres par rapport aux limites séparatives ; ces locaux seront conçus de manière à ne pas occasionner de nuisances (notamment phoniques) pour le voisinage

### **Article II AU 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non règlementé

### **Article II AU 8 – Emprise au sol**

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de la zone II AU.

L'emprise au sol des constructions implantées sur une même unité foncière est par ailleurs limitée à 50% de la superficie de la dite unité foncière.

**II AU****Article II AU 9 – Hauteur maximale des constructions****Définition de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires exclus ou au point le plus haut de la façade (nu dominant) lorsque cela est précisé.

Lorsque le terrain est en pente, les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Le nombre de niveaux semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux présentées ci-après ; la partie en élévation des niveaux de stationnement semi-enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1,00 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

**Hauteur maximale**

Habitat individuel : 9,00 m au faîtage ou 6,50 au nu dominant de la façade, avec au plus 2 niveaux (R+1)

Habitat collectif : 11,00 m au faîtage ou 9,50 au nu dominant de la façade, avec au plus 3 niveaux (R+2)

Les règles de hauteur ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Article II AU 10 – Aspect extérieur des constructions**

En application de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme, 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 et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**Principes généraux**

Le style architectural des constructions sera soit contemporain soit mimétique par rapport à l'architecture locale. Les nouveaux bâtiments devront s'intégrer harmonieusement dans leur environnement en matière de couleurs, de matériaux et de volume.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les constructions annexes, les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

**II AU****Topographie et volumes**

Les volumes des constructions devront rester simples.

Le terrain naturel sera absolument respecté et les niveaux de la construction devront se répartir et se décaler suivant la pente.

**Toitures et couvertures**

Sont admises :

- Les toitures en pentes, couvertes en tuiles canal, rondes ou demi-rondes de teinte claire. Les panachages par mélanges de tuiles de couleurs différentes sont à proscrire de même que les teintes rouges.

Les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 33%.

Le sens des faîtages des différentes constructions sur une même opération d'ensemble sera déterminé de manière à créer une cohérence d'ensemble, en tenant compte du site et de l'environnement bâti. Sauf exception, les faîtages seront orientés parallèlement à la voie principale (voie sur laquelle se fait l'accès à la parcelle).

- Les toitures terrasses entrant dans le cadre de projet présentant un intérêt architectural. Dans ce cas, le toit terrasse sera traité avec autant d'attention qu'une façade. Les matériaux d'étanchéité ne pourront être laissés apparents et les acrotères devront avoir une hauteur suffisante pour masquer depuis l'espace public proche, les superstructures en toiture et notamment les panneaux solaires et photovoltaïques.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition :

- s'agissant de toits en pentes, d'être intégrés à la couverture ;
- s'agissant de toitures terrasses, d'être masqués depuis l'espace public proche par une acrotère de hauteur suffisante.

**Façades**

Toutes les façades d'une même construction sont à concevoir avec le même soin et il ne sera pas toléré de disparités manifestes entre elles. La façade sur rue sera toujours traitée en façade principale.

La longueur des façades sur voie d'une même construction est limitée à 30 mètres d'un seul tenant.

La teinte des façades enduites devra respecter le ton des enduits traditionnels de l'agglomération. Les enduits devront respecter une granulométrie fine ; les enduits grossiers et granuleux dit « rustiques » et les enduits bruts de projection sont interdits.

L'utilisation du bois, de la pierre ou du béton architectonique en façade est autorisée dans le cadre de projets architecturaux cohérents, ne portant pas atteinte au caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les vérandas sont admises et pourront être constituées d'autres matériaux (acier, aluminium...).

**II AU**

Les panneaux solaires en façade ne sont pas autorisés ; seule leur pose sur les auvents ou avancées pourrait être autorisée à condition de s'intégrer dans un projet architectural cohérent respectant l'ordonnancement des façades.

**Clôtures**

Les clôtures devront être composées dans un esprit de simplicité ; les clôtures en éléments de béton moulé, volutes.....sont en conséquence interdites.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 1,60 mètres de hauteur totale.

En bordure du domaine public, elles seront :

- soit réalisées en pierre ;
- soit réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions voisines ;
- soit constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 1,00 m enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes et surmonté de grilles en ferronnerie de dessin simple (barreaudage simple, à l'exclusion des barreaux torsadés ou présentant des renflements par rapport au plan vertical) ou de lisses de bois. Dans ce cas, elles seront doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

En limites séparatives, les clôtures seront de préférence constituées par un grillage à mailles soudées rigides, doublé d'une haie vive. Les parties bâties, s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale des constructions existantes ; leur hauteur sera limitée à 1,00 m.

Les clôtures ne sont pas règlementées pour les équipements publics ou d'intérêt collectif.

**Autres éléments**

Les branchements aux lignes de distribution électrique, aux lignes de télécommunications, au câble et à la fibre optique doivent être mis en souterrain, tant sur le domaine public que sur le domaine privé.

Les boîtes à lettres doivent être encastrées dans le mur de clôture ou le mur bahut, intégrées au mur de façade ou installées à l'intérieur du bâtiment en cas de logements collectifs.

Les coffrets techniques doivent obligatoirement être intégrés au mur de façade pour les immeubles situés en bordure des voies et emprises publiques ou au mur de clôture.

Les climatiseurs en façade sur rue sont interdits.

Les paraboles en façade sur rue ou sur les balcons en cas de logements collectifs sont interdites.

## II AU

### Déchets

Sauf exception justifiée par la mise en œuvre d'une collecte en points de regroupement, toute construction nouvelle doit prévoir un emplacement ou local à conteneurs déchets d'un accès direct sur la voie publique.

Pour les constructions à usage d'habitat collectif, l'emplacement retenu et son dimensionnement, en fonction de la situation du terrain, du nombre de logements desservis, devront être clairement précisés sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols.

Dans le cas de logements groupés ou de logements desservis par une impasse, on favorisera le regroupement des conteneurs individuels à l'échelle de plusieurs logements ; le local technique de regroupement devra être alors être directement accessible depuis la voie principale.

### **Article II AU 11 – Stationnement**

#### Obligations en matière de stationnement véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,00 m en cas de stationnement longitudinal) et 5,00 m de longueur.

La largeur minimale est portée à 3,30 m pour un emplacement réservé aux personnes handicapées.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages ou d'aires de stationnement collectives, est de 25 m<sup>2</sup>, y compris les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio ne s'applique pas aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (stationnement en épi ou latéral par exemple), pour lesquelles la superficie nécessaire au stationnement d'un véhicule est défini en fonction des dimensions minimum ci-avant.

#### **Il est exigé :**

##### ▪ **Pour les constructions à destination d'habitation :**

- 1 place de stationnement ou de garage au moins par logement de moins de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- 2 places de stationnement ou de garage au moins par logement de 60 m<sup>2</sup> ou plus de 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher, dont une hors clôture et directement accessible depuis la voie publique en cas de logement individuel.

Il est par ailleurs exigé une place de stationnement supplémentaire pour 2 logement, hors emprise privative, soit en bandes de stationnement longitudinal intégrées au profil des voies, soit en placette de regroupement.

Il conviendra de privilégier le regroupement des garages de façon à éviter la multiplication des accès individuels et éviter le changement d'affectation des garages.

## II AU

En tout état de cause, les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

▪ **Pour les constructions à destination de bureau et de services :**

Une place de stationnement ou de garage pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher de l'établissement, la règle conduisant au nombre de places de stationnement le plus élevé étant retenue.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnées au 6° du I de l'article L. 312-1 du Code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du Code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où des travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher dans la limite d'un plafond de 50% de la surface de plancher existante avant le commencement des travaux (Article L. 123-1-13 du Code de l'Urbanisme).

Conformément à l'article L. 123-1-12 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations précédentes en matière d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (300 m maximum) ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions (300 m maximum).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations imposées par l'article 12 du règlement du PLU, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

### **Obligations en matière de stationnement des deux roues non motorisés**

Les bâtiments à usage d'habitation regroupant au moins 2 logements et les bâtiments à usage de bureaux devront être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos des résidents ou salariés de ces bâtiments, cet espace pouvant être constitué de plusieurs emplacements. L'espace de stationnement des vélos devra comporter 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. Il devra être couvert et éclairé et se situer de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou à défaut au 1<sup>er</sup> sous-sol et facilement accessible depuis le ou les points d'entrée du bâtiment.

- Pour les bâtiments d'habitation de 2 logements au moins, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 0,75 m<sup>2</sup> par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales et 1,5 m<sup>2</sup> par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m<sup>2</sup>.

**II AU**

- Pour les bâtiments de bureaux, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné sur la base de 1,5% de la surface de plancher.
- Pour les équipements publics ou d'intérêt collectif, l'espace réservé au stationnement des vélos sera dimensionné en fonction de la nature et de la destination de l'équipement (capacité d'accueil, publics....)

**Article II AU 12 – Espaces libres et plantations, espaces boisés classés**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujet remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

30% au moins la superficie totale de la zone doivent être traités en espaces plantés paysagers publics (hors espaces verts privés) ; les dispositifs de rétention des eaux pluviales de type bassins de rétention ou noues seront intégrés à la composition urbaine de l'opération et traités en espaces paysagers accessibles au public, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Les aires de stationnement collectives doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les voies internes feront également l'objet de plantations d'arbres de haute tige (1 arbre entre deux places successives sur les linéaires de stationnement latéral) ou de plantations arbustives de même emprise.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains peuvent le cas échéant être soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 4.4).

**Article II AU 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé

Pour rappel, l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions doit être privilégiée (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompe à chaleur....) dans la mesure du possible et sous réserve de la prise en compte de la préservation du paysage naturel et urbain et des dispositions des articles 1 et 2 précédents.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve d'être intégrés à la toiture ou masqués depuis l'espace public proche par une acrotère de hauteur suffisante.

**II AU**

**Article II AU 14 – Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

Non réglementé.



## **TITRE III**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**



A

## ZONE A

### Caractère de la zone

**La zone A** une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, compatibles avec la vocation agricole de la zone.

Elle inclut **un secteur Ap** strict où ne sont autorisées que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que l'extension limitée des bâtiments d'exploitation agricole et des constructions à destination d'habitation existants.

Plusieurs bâtiments de caractère sont par ailleurs identifiés (étoile) comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination, sans augmentation de la surface au sol et dans le respect de leurs caractéristiques architecturales, en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme.

**La zone A** est située :

- **pour partie en zones d'aléa inondation par débordement et ruissellement** telles que définies par le « Schéma d'aménagement hydraulique et de protection des zones habitées contre les inondations » (CEREG 2014) (voir Annexe 4.1 du présent règlement et Titre V)
- **en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles** (Voir Annexe 4.2 du présent règlement)
- **en zone de risque sismique** (Voir Annexe 4.3 du présent règlement).



## **Article A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

### **Sont interdits en zone A et secteur Ap:**

- Les constructions et extensions de constructions à destination d'habitation, exception faite de celles autorisées par l'article A 2 ci-après.
- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination d'activités artisanales.
- Les constructions à destination d'activités industrielles.
- Les constructions à destination d'activités commerciales.
- Les constructions à destination de bureaux.
- Les constructions à destination d'entrepôts, exception faite des entrepôts agricoles.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, exception faite de celles relevant ou nécessaires à l'exploitation agricole (cave de vinification, élevage....)
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis sur la zone ou à l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravaning, autres que le camping à la ferme.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.

**En outre, en zone A et secteur Ap d'aléa inondation fort, modéré et résiduel,** s'imposent les dispositions figurant au Titre V ci-après.

## **Article A 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

### **Sont seuls autorisés en zone A :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif compatibles avec l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à savoir bâtiments d'exploitation agricole d'une part et logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation est nécessaire au fonctionnement de l'exploitation d'autre part (nécessité dûment justifiée au regard des critères retenus par les services compétents). Un seul logement sera autorisé par exploitation, sous réserve de respecter l'ensemble des trois conditions suivantes :

|   |
|---|
| A |
|---|

- être intégré ou contigu au volume du bâtiment d'exploitation, exception faite des élevages pour lesquels le logement de l'exploitant pourra être dissocié du bâtiment d'exploitation sans toutefois que la distance séparant les bâtiments puisse être supérieure à 30,00 m ;
  - ne pas dépasser 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
  - avoir une surface de plancher n'excédant pas un tiers de la surface de plancher totale du bâtiment d'exploitation principal.
- L'extension des bâtiments agricoles existants, nécessaire à l'exploitation agricole.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement nécessaires à l'activité agricole.
  - Les élevages sous réserve d'un éloignement de 250 mètres minimum de toute zone urbaine ou d'extension urbaine et de toute construction d'habitation (exception faite de l'habitation éventuelle de l'exploitant).
  - Les gîtes ruraux et chambres d'hôtes aménagés à l'intérieur des bâtiments existants du corps d'exploitation agricole ou en extension de celui-ci, dans la limite de 20% de la surface de plancher de ces bâtiment et d'un nombre total de 4 gîtes et de 5 chambres d'hôtes, à condition que ces installations restent complémentaires à l'activité agricole.
  - Le camping à la ferme en tant qu'activité complémentaire à l'exploitation agricole.
  - Les serres de production agricole.
  - L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, sans changement de destination, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (limites cumulatives) après extension.  
L'extension d'une construction existante est définie comme une augmentation de l'emprise et/ou de la surface de plancher, en continuité de l'existant (et non disjoint).
  - Les travaux de confortement ou d'amélioration des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination.
  - La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) et à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées, et sous condition en zone d'aléa inondation.
  - Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par un projet autorisé sur la zone.

**Sont seuls autorisés en secteur Ap, hors zone d'aléa inondation :**

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif compatibles avec l'activité agricole.
- L'extension limitée des bâtiments d'exploitation agricole ou forestière existants à la date d'approbation de la révision du PLU, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante ; la nécessité de cette extension devra être dûment justifiée.
- L'extension des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, sans changement de destination, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol (limites cumulatives) après extension.  
L'extension d'une construction existante est définie comme une augmentation de l'emprise et/ou de la surface de plancher, en continuité de l'existant (et non disjoint).
- Les travaux de confortement ou d'amélioration des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU, sans changement de destination.



- La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) et à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées, et sous condition en zone d'aléa inondation.
- Les affouillements et exhaussements de sol rendus nécessaires par un projet autorisé sur la zone.

**Dans les bâtiments identifiés** en application de l'article L. 123-1-5 du Code de l'Urbanisme, est autorisé le changement de destination, sans augmentation de la surface de plancher et dans le respect de leurs caractéristiques architecturales ; les destinations suivantes sont autorisées sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole : hébergement touristique, salles de réception et de restauration.

**En outre, en zone A et secteur Ap d'aléa inondation fort, modéré et résiduel,** s'imposent les dispositions figurant au Titre V ci-après.

#### **Sur l'ensemble de la zone A et du secteur Ap :**

La constructibilité des terrains est conditionnée à l'avis favorable du SPANC et à la possibilité de protéger les captages privés assurant l'alimentation en eau potable des constructions, conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme.

*Article R111-10 : En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.*

*Article R111-11 : Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.*

### **Article A 3 - Accès et voiries**

#### **Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

**A**

Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ils doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours (SDIS) du Département du Gard

Hors agglomération :

- toute création d'accès nouveaux, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est interdit sur la RD 40.
- toute création d'accès nouveaux, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est soumis à autorisation du Département sur les autres RD.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) et les sentiers touristiques.

### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination de la construction, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du service de collecte des déchets urbains ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

## **Article A 4 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation de l'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

### **Eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement, pour tout projet neuf, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre, conforme à la législation en vigueur, au zonage d'assainissement et à l'avis du SPANC.

**A**

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur, au zonage d'assainissement et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet, en fonction des contraintes du sol et du site (étude de sol à fournir au moment du permis). En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur, au zonage d'assainissement et à l'avis du SPANC.

*NB : Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique).*

Les eaux résiduaires d'activités agricoles doivent être épurées par des dispositifs de traitement conformes à la législation en vigueur et dans le respect des dispositions relatives aux périmètres de protection des captages.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements et constructions faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

### **Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être établies en souterrain.

### **Sécurité incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise. Toutefois, lorsque en raison de la nature du projet, les besoins définie par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.



**A**

## **Article A 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 35,00 mètres de l'axe de la RD 40.
- à une distance minimale de 15,00 mètres de l'axe de la RD1, de la RD 107, de la RD 137, de la RD 275 et de la RD 401.
- à une distance minimale de 8,00 m de l'alignement actuel ou projeté des voies, sans pouvoir être inférieur à 10,00 m de l'axe de ces voies.
- à une distance minimale de 15,00 m de l'axe de la voie verte de la Vaunage.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces dispositions, sous réserve toutefois que l'extension s'inscrive dans l'alignement du bâtiment existant et respecte la même distance à la voie et emprise publique que le bâtiment initial.

Des implantations différentes sont également admises pour les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

## **Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes doivent être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment et de cette extension au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 4,00 m).

## **Article A 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4,00 mètres.

## **Article A 8 – Emprise au sol**

**En zone A**, l'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur une même unité foncière et autorisées en application des articles A1 et A2 ci-avant ne pourra excéder 1 000 m<sup>2</sup> et 15% de la superficie de la dite unité foncière.

**En secteur Ap**, l'emprise au sol est limitée par les seules possibilités d'extension ou de reconstruction autorisées par l'article A2 ci-avant.

## Article A 9 – Hauteur maximale des constructions

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations exclus.

### Hauteur maximale

La hauteur maximale est fixée à :

- 10,00 m au faîtage pour les bâtiments d'exploitation agricole et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ; exceptionnellement, des hauteurs supérieures pourront être autorisées, dès lors qu'elles sont dûment justifiées au regard des contraintes d'exploitation.
- 8,50 m au faîtage avec au plus 2 niveaux (R+1) pour les constructions ou extensions de constructions à destination d'habitation autorisées par les articles A 1 et A 2 du règlement

## Article A 10 – Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R. 1111-21 du Code de l'urbanisme, 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 avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**L'extension des constructions existantes** devra se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, menuiseries, volets...).

### **Les constructions neuves en zone A devront respecter les dispositions suivantes :**

Dans un site non bâti, on fera en sorte que le bâtiment ne soit pas perçu isolément ; lorsque des éléments végétaux existent, le bâtiment devra être implanté en lisière du boisement ou de la haie de façon à le rendre moins perceptible.

Dans un site déjà bâti, l'implantation du nouveau bâtiment devra prendre en compte les constructions voisines existantes ; sauf contraintes techniques ou foncières, le nouveau bâtiment devra être implanté non pas isolément, mais à proximité des bâtiments existants de façon à composer, au moins sur le plan visuel, un véritable hameau.

En tout état de cause, l'implantation devra tirer profit de la topographie (pli de terrain, terrasse) pour obtenir la meilleure implantation. Les implantations en crête sont interdites, de même que les terrassements trop importants (implantation respectant la topographie existante).

A

La volumétrie des constructions devra être simple ; les édicules hors d'échelle sont proscrits.

Les murs de façades seront soit en maçonnerie enduite, soit en bardage bois ou métallique non brillant ; une seule couleur principale est autorisée par bâtiment (beige à ocre clair). L'emploi à nu de matériaux destinés à recevoir un enduit tels que agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdite.

Les couvertures seront en tuiles canal de teinte claire ou à défaut, de matériaux de teinte similaire et mats, de pente comprise entre 15% et 30%

Les dispositifs liés aux énergies renouvelables (panneaux solaires, panneaux photovoltaïques) seront intégrés à la toiture (interdiction de pose en superstructure en toiture) ; en tout état de cause, leur surface pourra être limitée pour des raisons d'intégration paysagère au site.

L'emploi de matériaux brillants ou réfléchissants est interdit.

### **Article A 11 – Stationnement**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques (emprise de la chaussée et trottoirs). Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

### **Article A 12 – Espaces libres et espaces verts**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujet remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les essences végétales seront choisies parmi une palette d'essences adaptées au climat local.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains peuvent le cas échéant être soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 4.4).

### **Article A 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé



**Article A 14 – Obligations en matière d’infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

Non réglementé

## **TITRE IV**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## ZONE N

### Caractère de la zone

**La zone N** correspond aux secteurs de la commune 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.

**La zone N** est située :

- **pour partie en zones d'aléa inondation par débordement et ruissellement** telles que définies par le « Schéma d'aménagement hydraulique et de protection des zones habitées contre les inondations (CEREG 2014) (voir Annexe 4.1 du présent règlement et Titre V)
- **en zone d'aléa retrait / gonflement des argiles** (Voir Annexe 4.2 du présent règlement)
- **en zone de risque sismique** Voir Annexe 4.3 du présent règlement).

**La zone N inclut :**

- **un secteur Ns** correspondant à l'emprise de l'ancienne carrière, à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif sportifs, cultures ou socio-culturels et d'aménagement de loisirs de plein air ;
- **deux secteurs Ne** délimités autour des stations d'épuration de Calvisson et de Sinsans ;
- **un secteur Na** délimité autour de constructions et installations à destination d'activités artisanales ;

## Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

### Sur l'ensemble de la zone N et sur les secteurs Ns, Ne et Na sont interdits :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'activités industrielles, commerciales, de bureau, d'hébergement hôtelier, d'entrepôt, d'activités agricoles ou forestières.
- Les constructions nouvelles à destination d'activités artisanales, **exception faite en secteur Na.**
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif exception faite de ceux autorisés par l'article N 2 ci-après.
- Les changements de destination des constructions existantes.
- Les extensions de constructions existantes quelle que soit leur destination autres que celles autorisées en application de l'article N 2 ci-après.
- Les travaux de confortement et d'amélioration des constructions existante et la reconstruction dans un volume identique et sans changement de destination des bâtiments régulièrement édifiés et détruits par un sinistre (sous condition en zone inondable).
- Les carrières.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les parcs d'attraction.
- Les dépôts de véhicules, les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les exhaussements et affouillements de sol qui ne sont pas nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou aux occupations et utilisations du sol autorisées en application de l'article 2 ci-après.

**En outre, en zone N et secteurs N indicés d'aléa inondation fort, modéré et résiduel, s'imposent les dispositions figurant au Titre V ci-après.**

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

### Sur l'ensemble de la zone N hors secteurs Ne, Ns et Na sont autorisés:

L'extension limitée des constructions d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, sans changement de destination, dans la limite de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher totale et de 150 m<sup>2</sup> d'emprise au sol après extension (limites cumulatives).

L'extension d'une construction existante est définie comme une augmentation de l'emprise et/ou de la surface de plancher, en continuité de l'existant (et non disjoint).



**Sur l'ensemble de la zone N incluant les secteurs Ne, Ns et Na<sub>7</sub> sont autorisés:**

- Les ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques liés aux réseaux, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité et à la sécurité publique.
- La reconstruction dans un volume identique des bâtiments ayant été détruits par un sinistre dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés (c'est-à-dire conformément à une autorisation d'urbanisme devenue définitive ou bâtiment édifié avant l'institution des autorisations d'urbanisme) et à condition que la destination et l'affectation du bâtiment existant ne soient pas changées.
- Les travaux de confortement ou d'amélioration des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, sans extension, ni changement de destination.
- Les exhaussements et affouillements de sol rendus nécessaires par la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.

**En secteur Ns, sont en outre autorisés :**

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif à vocation sportive, culturelle et socio-culturelle.
- Les aménagements sportifs et équipements légers d'animation de loisirs de plein air.

**En secteur Ne, sont en outre autorisés :**

- Les aménagements, constructions et équipements nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif à caractère technique suivants : station d'épuration, déchetterie.

**En secteur Na, sont en outre autorisés :**

- L'extension des constructions à destination d'activités artisanales existantes dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante.  
L'extension d'une construction existante est définie comme une augmentation de l'emprise et/ou de la surface de plancher, en continuité de l'existant (et non disjoint).

**En outre, en zone N et secteurs N indicés d'aléa inondation fort, modéré et résiduel, s'imposent les dispositions figurant au Titre V ci-après.**

**Article N 3 - Accès et voiries****Accès**

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques ou privées doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation générale. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Ils doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Leurs caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie (DFCI) et les sentiers touristiques.

Hors agglomération :

- toute création d'accès nouveaux, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est interdit sur la RD 40.
- toute création d'accès nouveaux, changement de destination ou transformation d'usage d'un accès existant est soumis à autorisation du Département sur les autres RD.

### **Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques répondent à l'importance et à la destination de la construction, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Les caractéristiques des voies doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile ; elles doivent notamment respecter les prescriptions techniques du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

## **Article N 4 – Desserte par les réseaux**

### **Eau potable**

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou d'un forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation de l'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

### **Eaux usées**

En l'absence de réseau public d'assainissement, pour tout projet neuf, le pétitionnaire devra proposer une filière d'assainissement autonome à mettre en œuvre, conforme à la législation en vigueur, au zonage d'assainissement et à l'avis du SPANC.

Dans le cas de réhabilitation ou d'extension de bâtiments sur des parcelles non desservies par le réseau public d'assainissement, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la législation en vigueur, au zonage d'assainissement et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet. Lorsque celle-ci n'est pas conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra proposer une nouvelle filière d'assainissement non collectif à mettre en œuvre pour son projet, en fonction des contraintes du sol et du site (étude de sol à fournir au moment du permis). En tout état de cause, l'ensemble des éléments de cette filière devra être conforme aux réglementations nationales et locales en vigueur, au zonage d'assainissement et à l'avis du SPANC.

*NB : Dans le cas particulier de constructions ou installations nouvelles desservies par un réseau public d'assainissement collectif, le raccordement à ce réseau par des canalisations souterraines étanches est obligatoire (articles L1331-1 du Code de la Santé publique).*

Les eaux résiduelles d'activités agricoles doivent être épurées par des dispositifs de traitement conformes à la législation en vigueur et dans le respect des dispositions relatives aux périmètres de protection des captages.

### **Eaux pluviales**

Les aménagements et constructions faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

Toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

### **Autres réseaux**

Les lignes de distribution électrique, d'éclairage public et de télécommunications doivent être établies en souterrain.

### **Sécurité incendie**

Les constructions, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie, conformément aux prescriptions techniques générales du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

## **Article N 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées :

- à une distance minimale de 35,00 mètres de l'axe de la RD 40.
- à une distance minimale de 15,00 mètres de l'axe de la RD1, de la RD 107, de la RD 137, de la RD 275 et de la RD 401.
- à une distance minimale de 8,00 m de l'alignement actuel ou projeté des voies, sans pouvoir être inférieur à 10,00 m de l'axe de ces voies.
- à une distance minimale de 15,00 m de l'axe de la voie verte de la Vaunage.

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension d'un bâtiment existant ne respectant pas ces dispositions, sous réserve toutefois que l'extension s'inscrive dans l'alignement du bâtiment existant et respecte la même distance à la voie et emprise publique que le bâtiment initial.

Elles ne sont pas applicables équipements publics ou d'intérêt collectif et les installations de faible importance nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (exemples : poste de transformation EDF...), pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement, et sous réserve d'une bonne insertion à l'environnement.

## **Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions nouvelles et extensions de constructions existantes doivent être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment et de cette extension au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ( $L \geq H/2$ , minimum 4,00 m).

## **Article N 7 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

## **Article N 8 – Emprise au sol**

Non réglementé

## Article N 9 – Hauteur maximale des constructions

### Définition de la hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au sommet du bâtiment, installations et ouvrages techniques tels que cheminées, réservoirs, machineries, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations exclus.

### Hauteur maximale

**En zone N**, la hauteur maximale des extensions des constructions à destination d'habitation existantes est limitée à la hauteur de la construction existante ; elle ne pourra dépasser 8,50 m avec au plus 2 niveaux (R+1).

**En secteur Ns**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 5,00 m au faîtage.

**En secteurs Na**, la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 m au faîtage.

## Article N 10 – Aspect extérieur des constructions

En application de l'article R. 1111-21 du Code de l'urbanisme, 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 avoisinantes, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits les imitations de matériaux telles que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois, ainsi que l'emploi en parement extérieur de matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

**L'extension des constructions à destination d'habitation existantes** devra se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant ; s'agissant de bâtiments anciens présentant des éléments d'architecture caractéristiques, ces éléments devront être conservés et repris dans l'extension prévue (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures en façades, sens du faîtage, matériaux, encadrement des fenêtres, linteaux, menuiseries, volets...).

## Article N 11 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques (emprise de la chaussée et trottoirs). Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

**Article N 12 – Espaces libres et espaces verts**

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées, notamment lorsqu'il s'agit de sujet remarquables au regard de leur taille ou de leur âge et dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les essences végétales seront choisies parmi une palette d'essences adaptées au climat local.

Nonobstant les dispositions ci-dessus, les terrains peuvent le cas échéant être soumis à l'obligation de débroussaillage en application de l'arrêté préfectoral du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (voir Annexe 4.4).

**Article N 13 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales**

Néant

**Article N 14 – Obligations en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques**

Néant

## **TITRE V**

# **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'ALEA INONDATION**





En application de l'article R. 123-11 du Code de l'Urbanisme, l'enveloppe globale des zones d'aléa inondation délimitées par le « Schéma d'aménagement hydraulique et de protection des zones habitées contre les inondations de la commune de CALVISSON » (CEREG, 2011-2012) sont reportées au documents graphiques du PLU ; le zonage est quant à lui porté en annexe 4.1 au présent règlement.

Le tableau ci-après indique les grandes lignes du règlement relatif au risque de débordement des cours d'eau :

| Aléa \ enjeux          | Secteurs urbanisés<br>U  | Secteurs peu ou pas urbanisés<br>NU  |
|------------------------|--|--|
| Aléa FORT              | <p><b>F-U</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inconstructibles</li> <li>- Extensions modérées de bâtiments existants autorisées</li> <li>- Adaptations possibles en centre urbain dense</li> </ul>  | <p><b>F-NU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'extension d'urbanisation</li> <li>- Inconstructibles</li> <li>- Extensions modérées de bâtiments existants autorisées</li> </ul>   |
| Aléa MODERE            | <p><b>M-U</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructibles sous condition (planchers à PHE + 30 cm)</li> <li>- Pas d'établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable</li> </ul> | <p><b>M-NU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'extension d'urbanisation</li> <li>- Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m<sup>2</sup></li> <li>- Extensions modérées de bâtiments existants autorisées</li> </ul>  |
| Aléa RESIDUEL          | <p><b>R-U</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructibles sous conditions (planchers à TN+30 cm)</li> <li>- Pas d'établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable</li> </ul>   | <p><b>R-NU</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'extension d'urbanisation</li> <li>- Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m<sup>2</sup> et logements agricoles jusqu'à 200 m<sup>2</sup></li> <li>- Extensions modérées de bâtiments existants autorisées</li> </ul> |
| Aléa EROSION de berges | <p><b>N</b></p> <p>Nouvelle construction interdite</p> <p>Extension interdite</p>  |  |

*Tableau n°4 : Prescriptions pour le risque débordement de cours d'eau (doctrine PLU et Risque Inondation du Gard)*

Le tableau ci-après indique les grandes lignes du règlement relatif au risque d'inondation par ruissellement :

| Aléa \ enjeux   | Secteurs urbanisés   | Secteurs peu ou pas urbanisés   |
|---|--|---|
| Aléa ruissellement qualifié de FORT pour une pluie centennale   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Inconstructibles</li> <li>- Extensions modérées de bâtiments existants autorisées</li> <li>- Adaptations possibles en centre urbain dense</li> </ul>  | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'extension d'urbanisation</li> <li>- Inconstructibles</li> <li>- Extensions modérées de bâtiments existants autorisées</li> </ul>   |
| Aléa ruissellement qualifié de MODERE pour une pluie centennale | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructibles sous condition (planchers à PHE + 30 cm)</li> <li>- Pas d'établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable</li> </ul> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'extension d'urbanisation</li> <li>- Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m<sup>2</sup></li> <li>- Extensions modérées de bâtiments existants autorisées</li> </ul>  |
| Aléa RESIDUEL   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructibles sous conditions (planchers à TN+30 cm)</li> <li>- Pas d'établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'extension d'urbanisation</li> <li>- Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m<sup>2</sup> et logements agricoles jusqu'à 200 m<sup>2</sup></li> <li>- Extensions modérées de bâtiments existants autorisées</li> </ul> |
| Aléa ruissellement INDIFFERENCIE                                | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructibles sous conditions (calage à TN+80 cm)</li> <li>- Pas d'établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable</li> </ul>      | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'extension d'urbanisation</li> <li>- Inconstructibles sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600 m<sup>2</sup></li> <li>- Extensions modérées de bâtiments existants autorisées</li> </ul>  |
| Secteur EXONDE pour une pluie centennale                        | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Constructible avec planchers à TN +30 cm</li> </ul>   | <ul style="list-style-type: none"> <li>- Extension d'urbanisation possible</li> <li>- Constructible avec planchers à TN +30 cm</li> </ul>   |

Tableau n°6 : Prescriptions pour le risque « ruissellement pluvial » (doctrine PLU et Risque Inondation du Gard)

## Dispositions applicables aux zones d'aléa inondation

Indépendamment des prescriptions édictées ci-après, les projets de construction restent assujettis aux dispositions du PLU.

En application de l'article R. 431-9 du Code de l'Urbanisme, les cotes du plan de masse du projet devront être rattachées au nivellement général de la France (NGF).

Toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager situé en secteur d'aléa fort ou en secteur d'aléa modéré devra être accompagnée d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un géomètre agréé certifiant la réalisation de ce levé topographique et constatant que le projet prend en compte au stade de la conception les prescriptions de hauteur imposées par le règlement du PPRI (article R. 431-16 du Code de l'Urbanisme) ; cette attestation précisera la côte du TN, la côte de référence et les côtes des différents niveaux de planchers bâtis.

Les clauses du règlement conduisent parfois à imposer un calage des planchers par rapport à la côte PHE ou la cote TN. Cette côte imposée constitue un minimum. Dans le cas d'un calage par rapport à la côte PHE et dans l'hypothèse où celle-ci n'est pas définie, il conviendra de caler le plancher par défaut à TN + 80 cm en zones d'aléa modéré et TN + 1,50 m en zones d'aléa fort.

Les travaux d'entretien et de gestion courant (traitement des façades, réfection de toiture, peinture...) sont admis sans conditions.

Lorsque un bâtiment est traversé par une limite de zonage, les mesures règlementaires correspondant au zonage le plus contraignant lui seront appliquées.

Sauf précisions spécifiques, les mesures listées dans chaque partie du règlement peuvent être cumulatives : quand cela est permis, il est par exemple possible de combiner une extension de 20 m<sup>2</sup> au sol et une annexe.

## LEXIQUE TYPE PPRI

### **Aléa :**

Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance ; ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

### **Annexe ou construction annexe :**

L'annexe est un bâtiment de faibles dimensions, séparé ou non d'un bâtiment principal dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui du bâtiment principal réglementairement admis dans la zone (liste non exhaustive : atelier, abri à bois, abri de jardin, local piscines, local techniques, abri ou garage pour véhicule...). Les constructions à destination agricole, les piscines ne sont pas des constructions annexes.

### **Bassin versant :**

Territoire drainé par un cours d'eau et ses affluents.

### **Batardeau :**

Barrière anti-inondation amovible.

### **Champ d'expansion de crue:**

Secteur non urbanisé ou peu urbanisé situé en zone inondable et participant naturellement au stockage et à l'expansion des volumes d'eau débordés.

### **Changement de destination :**

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des 9 destinations établies à l'article R.123-9 du code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces 9 classes ont été regroupées en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique (a) pour les établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, tels que définis ci-après.

a) établissements recevant des populations vulnérables et établissement stratégiques.

b) locaux de logements qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement hôtelier, sauf hôpitaux, maison de retraite.... visés au a). Cette notion correspond à tout l'établissement et à toute la construction et non aux seules « pièces à sommeil ».

Gîtes et chambres d'hôtes font partie des locaux de logement.

Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'un chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouveau logement.

c) locaux d'activités : bureau, commerce, artisanat, industrie hors logement.

d) locaux de stockage : fonction d'entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors logement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (école, gymnase, mairie, services techniques, caserne...) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et les bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables ; les casernes et services techniques relèvent des établissements stratégiques ; les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité). Les équipements d'intérêt général dont l'objet d'une réglementation particulière.

**Changement de destination et réduction de la vulnérabilité :**

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité.

Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente leur risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logements.

Par rapport aux 4 catégories précédemment citées, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue : Etablissements recevant des populations à caractère vulnérable > Habitation, hébergement hôtelier > bureaux, commerce, artisanat ou industrie > locaux de stockage (soit a > b > c > d).

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter :

- Au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité de type commerce.
- Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité, la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

**Cote NGF :**

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France (IGN69).

**Cote PHE ou Cote des Plus Hautes Eaux :**

Cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette cote est généralement indiquée sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux profils, la détermination de cette cote au point considéré se fera par extrapolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces côtes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de plancher mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie du secteur.

La cote de réalisation imposée (par exemple PHE + 30 cm) constitue un minimum.

**Cote TN ou terrain naturel :**

Cote NGF du terrain naturel avant travaux, avant projet.

**Crue :**

Période de hautes eaux.

**Crue de référence ou aléa de référence :**

Crue servant de base à l'élaboration du PPRI ; elle correspond à la crue centennale calculée ou bien à la crue historique si son débit est supérieur au débit calculé de la crue centennale.

**Crue centennale :**

Crue statistique, qui a une chance sur 100 de se produire chaque année.

**Crue exceptionnelle :**

Crue déterminée par hydrogéomorphologie, la plus importante qui pourrait se produire, occupant tout le lit majeur du cours d'eau.

**Crue historique :**

Crue connue par le passé.

**Débit :**

Volume d'eau passant en un point donné en une seconde (exprimé en m<sup>3</sup>/s).

**Enjeux :**

Personnes, activités, moyens, patrimoines susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

**Équipement d'intérêt général :**

Infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

**Établissement recevant des populations vulnérables :**

Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

**Extension :**

Augmentation de l'emprise et/ou de la surface de plancher, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux étages. Lorsqu'une extension est limitée (20 m<sup>2</sup> de surface de plancher, 20% de la surface de plancher existante...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.

**Hauteur d'eau :**

Différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

**Hydrogéomorphologie :**

Etude du fonctionnement hydraulique d'un cours d'eau par analyse et interprétation de la structure des vallées (photo-interprétation, observations de terrain).

**Inondation :**

Submersion temporaire par l'eau, de terres qui ne sont pas submergées en temps normal. Cette notion recouvre les inondations dues aux crues des rivières, des torrents de montagne et des cours d'eau intermittents méditerranéens ainsi que les inondations dues à la mer dans les zones côtières et elle peut exclure les inondations dues aux réseaux d'égouts (Source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

**Mitigation :**

Action d'atténuer la vulnérabilité des biens existants.

**Modification de construction :**

Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

**Ouvrant :**

Surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée, ...)

**Plancher aménagé :**

Ensemble des surfaces habitables ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de stockage et les annexes.

**Prévention :**

Ensemble des dispositions à mettre en œuvre pour empêcher, sinon réduire, l'impact d'un phénomène naturel prévisible sur les personnes et les biens.

**Projet :**

Tout aménagement, installation ou construction nouveaux, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

**Reconstruction :**

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

**Remblai :**

Exhaussement du sol par apport de matériaux. Les nouveaux remblais, non compensés par des déblais sur le même site, sont généralement interdits ; les règles correspondantes ne concernent pas les remblais nécessaires au calage des constructions autorisées.

**Risque d'inondation :**

Combinaison de la probabilité d'une inondation (aléa) et des conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique (enjeux) associés à une inondation (Source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

**Vulnérabilité :**

Conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur les enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, tec...); notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

**Zone de danger :**

Zone directement exposée aux risques.

**Zone de précaution :**

Zone non directement exposée aux risques.

**Zone refuge :**

Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon ou terrasse). cette zone refuge sera

dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6 m<sup>2</sup> augmentés de 1 m<sup>2</sup> par occupant potentiel.

- Pour les logements, le nombre d'occupants potentiels correspond au nombre d'occupants du logement, fixé à 3 sans autre précision.
- Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiels correspond à l'effectif autorisé de l'établissement.
- Pour les bureaux et les activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.



## Clauses règlementaires applicables en F-NU et F-U (et F-Ucu le cas échéant)

### Article 1 - Sont interdits dans les zones F-NU, F-U et F-Ucu :

**Sont interdits**, à l'exception des travaux, constructions, aménagement, ouvrages ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) Les constructions nouvelles** à l'exception de celles cités à l'article suivant et notamment :
  - la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
  - la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques ;
  - l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
  - l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
  - la création de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'annexes ;
  - la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents habitants ;
  - la création de nouvelles déchetteries ;
  - la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m de hauteur ;
  - la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 2) La modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités par l'article suivant.
- 3) La création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou parcs résidentiels de loisirs existants.
- 4) La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes.
- 5) Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- 6) La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules.**
- 7) La création de nouveaux cimetières**, ainsi que les extensions de cimetières existants.

## **Article 2 - Sont admis sous conditions dans les zones F-NU, FU et F-Ucu :**

### **Article 2-1 : Constructions nouvelles**

**a) La reconstruction** est admise sous réserve :

- que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation ;
- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires ;
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie ;
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux ;
- que la surface du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE + 30 cm ;
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

**b) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

**c) L'extension de l'emprise au sol des locaux de logements existants** est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

**Dans le cas de locaux de logements existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE + 30 cm), dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeau à chaque ouvrant situé sous la PHE.

**d) L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

**Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE + 30 cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeau à chaque ouvrant situé sous la PHE.

**Dans le cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE + 30 cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeau à chaque ouvrant situé sous la PHE.

**e) L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeau à chaque ouvrant situé sous la PHE.

**f) L'extension au dessus de la PHE des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol** est admise sus réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni activité supplémentaire ;
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE).

### **g) Dispositions strictement limitées à la zone F-Uc**

**L'extension des bâtiments existants même avec changement de destination ou augmentation du nombre de logements**, est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables ;
- que les niveaux situés sous la cote PHE + 30 cm ne soient pas destinés à des locaux de logement ;
- que les surfaces créées n'excèdent pas 2 fois l'emprise au sol initiale.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PHE, réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises).

**La création de bâtiments nouveaux** est admise au niveau du TN sous réserve :

- que la création fasse suite à une démolition ;
- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (voir lexique) ;
- que les niveaux situés sous la PHE + 30 cm ne soient pas destinés à des locaux de logement ;
- que les surfaces créées n'excèdent pas 3 fois l'emprise au sol du bâtiment démoli.

Cette disposition permet notamment de remplacer des bâtiments par de nouvelles constructions pouvant être destinées à du logement.

**h) La création d'annexes** est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

### **Article 2-2 : Constructions existantes**

**i) La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination** allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.

**La modification de construction avec changement de destination** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise sous au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au dessus de la PHE dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PHE, réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises).

**La création d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE est admise.**

**La création d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.**

#### **j) Disposition strictement limitée à la zone F-Ucu**

**La modification ou le changement de destination de bâtiments existants**, même avec augmentation du nombre de logements, sont admis au niveau du sol existant (et non plus à la cote PHE + 30 cm comme dans le reste des zones de danger fort F-U et F-NU) sous réserve :

- qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables ;
- que les niveaux situés sous la PHE ne soient pas destinés à des locaux de logements.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PHE, réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises).

Cette disposition permet notamment la transformation de rez-de-chaussée en commerces et d'étages en logements.

#### **Article 2-3 : Autres projets et travaux**

**k) Les piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

**l) Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains**, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables ;
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS ;
- qu'ils ne créent pas de remblais ;
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

**m) Les équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des annuler leurs effets sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Emargent à cette rubrique, les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'Eau, Déclaration d'Utilité Publique).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 20% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la PHE+30cm ;
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la PHE+30cm)

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises. À cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la PHE+ 30cm.

Les **équipements techniques** des réseaux tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE + 30 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

**n) Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air** ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour les locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE + 30 cm.

**o) L'exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence ;
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE + 30 cm.

**p) La création ou modification de clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

**q) Les châssis et serres** dont la hauteur au dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m sont admis.

**r) Les opérations de déblais / remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

**s) Les éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la côte de PHE + 30 cm.

**t) L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit situées au-dessus de la cote de la PHE ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la côte de PHE + 30 cm.

**u) Les aménagements publics légers**, tels que mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

## Clauses réglementaires applicables en M-NU

### Article 1 - Sont interdits dans la zone M-NU :

**Sont interdits**, à l'exception des travaux, constructions, aménagement, ouvrages ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) Les constructions nouvelles** à l'exception de celles cités à l'article suivant et notamment :
  - la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques ;
  - l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
  - l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
  - la création de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'annexes ;
  - la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants ;
  - la création de nouvelles déchetteries ;
  - la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m de hauteur ;
  - la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 2) La modification de constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités par l'article suivant.
- 3) La création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou parcs résidentiels de loisirs existants.
- 4) La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes.
- 5) Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- 6) La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules.**
- 7) La création de nouveaux cimetières.**

## **Article 2 - Sont admis sous conditions dans la zone M-NU :**

### **Article 2-1 : Constructions nouvelles**

**a) La reconstruction** est admise sous réserve :

- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires ;
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie ;
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux ;
- que la surface du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée au minimum à la cote PHE + 30 cm ;
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

**b) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

**c) L'extension de l'emprise au sol des locaux de logements existants** est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de **locaux de logements existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE + 30 cm), dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

**d) L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de **locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE + 30 cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de **locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE + 30 cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au w), **l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

**f) L'extension au dessus de la PHE des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol** est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni activité supplémentaire ;
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE).

**h) La création d'annexes** est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

#### **Article 2 -2 : Constructions existantes**

**i) La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination** allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.

**La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité** (est admise sous au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au dessus de la PHE dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PHE, réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises).

**La création d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE** est admise.

**La création d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

#### **Article 2-3 : Autres projets et travaux**

**k) Les piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

**l) Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains,** sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables ;
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS ;
- qu'ils ne créent pas de remblais ;
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.



**m) Les équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Emargent à cette rubrique, les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'Eau, Déclaration d'Utilité Publique).

Pour **les stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la PHE+30cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la PHE+30cm)

Pour **les déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises. À cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la PHE+30cm.

**Les équipements techniques** des réseaux tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE + 30 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

**n) Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public** sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour les locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote PHE + 30 cm.

**o) L'exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrés afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence ;
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE + 30 cm.

**p) La création ou modification de clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

**q) Les châssis et serres** dont la hauteur au dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m sont admis.

**r) Les opérations de déblais / remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

**s) Les éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la côte de PHE + 30 cm.

**t) L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit situées au-dessus de la cote de la PHE ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de PHE + 30 cm.

**u) Les aménagements publics légers**, tels que mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

**v) La création de préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'ils soient ouverts sur au moins 75% du périmètre.

**w) La création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou d'élevage** nécessaires à l'exploitation agricole est admise sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.), ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.) ;
- de ne pas dépasser 600m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document ;
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif) ;
- de caler la surface du plancher à la cote de la PHE.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE) dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

## **Clauses règlementaires applicables en M-U**

**Article 1 - Sont interdits dans la zone M-U et M-Ucu le cas échéant :**

**Sont interdits**, à l'exception des travaux, constructions, aménagement, ouvrages ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques.**
- 2) La création de nouvelles stations d'épuration** et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants.

- 3) **La création de nouvelles déchetteries.**
- 4) **La création de serres et châssis en verre ou en plastique** de plus de 1,80 m de hauteur.
- 5) **La création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou parcs résidentiels de loisirs existants.
- 6) **La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes.
- 7) **Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements** susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- 8) **La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules.**
- 9) **La création de nouveaux cimetières.**

## **Article 2 - Sont admis sous conditions dans les zones M-U et M-Ucu le cas échéant**

### **Article 2-1 : Constructions nouvelles**

**a) La reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm ;
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

**b) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

**c) La création ou l'extension des locaux de logements existants** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm ;
- pour les extensions, le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de **locaux de logements existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE + 30 cm), dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

**d) La création ou l'extension des locaux d'activités existants** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE + 30 cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

Dans le cas de **locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE + 30 cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

**e) La création ou l'extension des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface de plancher soit calée à la cote PHE + 30 cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.

#### **g) Dispositions strictement limitées à la zone M – Ucu :**

**L'extension des bâtiments existants** est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables ;
- que les niveaux situés sous la cote PHE + 30 cm ne soient pas destinés à des locaux de logement.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PHE, réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises).

**La création de bâtiments nouveaux** est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables ;
- que les niveaux situés sous la PHE + 30 cm ne soient pas destinés à des locaux de logement.

**h) La création d'annexes** est admise au niveau du terrain naturel.

#### **Article 2-2 : Constructions existantes**

**i) La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité** est admise sous réserve que :

- la surface de plancher aménagé soit calée à la cote PHE + 30 cm ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au dessus de la PHE dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.

**La création d'ouvertures au-dessus de la cote de la PHE est admise.**

**La création d'ouvertures en dessous de la cote de la PHE est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.**

#### **j) Dispositions strictement limitées à la zone M-Ucu :**

**La modification ou le changement de destination de bâtiments existants** sont admis au niveau du sol existant (et non plus à la cote PHE + 30 cm comme dans le reste des zones de précaution M-U) avec ou sans changement de destination, sous réserve :

- qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (voir lexique) ;
- que les niveaux situés sous la cote PHE ne soient pas destinés à des locaux de logements.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la PHE, réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises).

Cette disposition permet notamment la transformation de rez-de-chaussée en commerces.

#### **Article 2-3 : Autres projets et travaux**

**k) Les piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

**l) Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains,** sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables ;
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS ;
- qu'ils ne créent pas de remblais ;
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

**m) Les équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des annuler leurs effets sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Emargent à cette rubrique, les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'Eau, Déclaration d'Utilité Publique).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la PHE+30cm ;
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la PHE+30cm)

Pour les **déchetteries**, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises. À cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la PHE+30cm.

**Les équipements techniques** des réseaux tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE + 30 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

**o) L'exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence ;
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la côte PHE + 30 cm.

**p) La création ou modification de clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

**q) Les châssis et serres** dont la hauteur au dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m sont admis.

**r) Les opérations de déblais / remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

**s) Les éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la côte de PHE + 30 cm.

**t) L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit situées au-dessus de la cote de la PHE ;
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la côte de PHE + 30 cm.

**u) Les aménagements publics légers**, tels que mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

**v) La création de préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75% du périmètre.

## Clauses réglementaires applicables en R-NU

### Article 1 - Sont interdits dans la zone R-NU :

**Sont interdits**, à l'exception des travaux, constructions, aménagement, ouvrages ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) **Les constructions nouvelles** à l'exception de celles autorisées par l'article 2 et notamment :
  - la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques ;
  - l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup> supplémentaires des locaux d'habitation existants à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
  - l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
  - la création de plus de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol d'annexes ;
  - la création de nouvelles stations d'épuration ;
  - la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
- 2) La modification de **constructions existantes** allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (voir lexique) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux autorisées par l'article 2.
- 3) La création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension de la capacité d'accueil des campings ou parcs résidentiels de loisirs existants.
- 4) La création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes.
- 5) Tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- 6) La création de **parcs souterrains de stationnement de véhicules**.

### Article 2 - Sont admis sous conditions dans la zone R-NU

#### Article 2-1 : Constructions nouvelles

- a) **La reconstruction** est admise sous réserve :
  - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires ;
  - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie ;
  - de ne pas augmenter le nombre de niveaux ;
  - que la surface du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN + 30 cm ;

- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) **L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 30 cm.

c) **L'extension de l'emprise au sol des locaux de logements existants** est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> supplémentaires sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 30 cm.

Dans le cas de **locaux de logements existants disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 30 cm), dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

d) **L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 30 cm.

Dans le cas de **locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 30 cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

Dans le cas de **locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 30 cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au w), **l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** est admise dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

f) **L'extension à l'étage de bâtiments existants de logements et d'activités** est admise sans création de logement supplémentaire, ni activité supplémentaire.

h) La création **d'annexes** est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

#### **Article 2-2 : Constructions existantes**

i) La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (voir lexique) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (voir lexique) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.



La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (voir lexique) est admise pour la création de **chambres d'hôtes** sous réserve que la surface du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN + 30 cm.

La création d'**ouvertures** est admise.

### **Article 2-3 : Autres projets et travaux**

k) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

m) Les **équipements d'intérêt général** sont admis. Emargent à cette rubrique, les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'Eau, Déclaration d'Utilité Publique).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions des stations existantes sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN + 30 cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la cote TN + 50 cm).

Pour les nouvelles **déchetteries**, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN + 30 cm.

À cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au dessus de la cote TN+30cm

Les **équipements techniques** des réseaux tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN + 30 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

n) Les travaux **d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public** sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour les locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels dans la limite de 100 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN + 30 cm.

o) L'exploitation et la création de **carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées ;
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN + 30 cm.

p) La création ou modification de **clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

q) Les **châssis et les serres** nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1,80m de hauteur que soit prise en compte l'écoulement des eaux, soit :

- en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres ;
- soit en respectant les règles d'implantation suivantes : la largeur ne devra pas excéder 20 m ; un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur ; un espace minimal de 10 m sera maintenu dans le sens longitudinal.

*Exemple : pour implanter quatre serres de chacune 9,60 m de large, il sera possible de les accoler deux à deux, (chaque module fera donc 19,2 m d'emprise), en laissant libres 9,60 m entre les deux modules.*

r) Les opérations de **déblais / remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

s) **Les éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de TN + 30 cm.

t) **L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit situées au-dessus de la cote de TN + 30 cm.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de TN + 30 cm.

u) **Les aménagements publics légers**, tels que mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

v) **La création de préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'ils soient ouverts sur au moins 75% du périmètre.

w) **La création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers** nécessaires à l'exploitation agricole est admise sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation ;
- de ne pas dépasser 600 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document ;
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif) ;
- de caler la surface du plancher à la cote TN + 30 cm.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 30 cm)) dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

x) **La création de constructions (y compris d'habitation) nécessaires à l'exploitation agricole**, sous réserve :

- de ne pas dépasser 200 m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document ;
- que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif) ;
- de caler la surface du plancher au minimum à la cote TN+30cm.

## Clauses réglementaires applicables en R-U et R-Ucu le cas échéant

### Article 1 - Sont interdits dans la zone R-U et R-Ucu le cas échéant :

**Sont interdits**, à l'exception des travaux, constructions, aménagement, ouvrages ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des **établissements stratégiques**.
- 2) La création de nouvelles **stations d'épuration**.
- 3) La création de nouveaux **campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou parcs résidentiels de loisirs existants.
- 4) La création de nouvelles **aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes.
- 5) Tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

### Article 2 - Sont admis sous conditions dans les zones R-U et R-Ucu le cas échéant :

#### Article 2-1 : Constructions nouvelles

a) **La reconstruction des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 30 cm ;
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) **L'extension des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 30 cm.

**La création ou l'extension des établissements recevant des populations vulnérables** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 30 cm.

c) **La création ou l'extension des locaux de logements existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 30 cm.

Dans le cas de **locaux de logements existants disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 30 cm), dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

d) **La création ou l'extension au sol des locaux d'activités existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 30 cm.

Dans le cas de **locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN +30 cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

Dans le cas de **locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 30 cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol.

e) **La création ou l'extension des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface de plancher soit calée à la cote TN + 30 cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

#### **g) Dispositions strictement limités à la zone R-Ucu**

**L'extension des bâtiments existants** est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'elle ne soit pas destinée à des établissements stratégiques (voir lexique) ;
- que les niveaux situés sous la cote TN + 30 cm ne soient pas destinés à des locaux de logement ou à des établissements recevant des populations vulnérables.

**La création de bâtiments nouveaux** est admise au niveau du TN sous réserve :

- qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ;
- que les niveaux situés sous la cote TN + 30 cm ne soient pas destinés à des locaux de logement ou à des établissements recevant des populations vulnérables.

h) La création d'**annexes** est admise au niveau du terrain naturel.

#### **Article 2-2 : Constructions existantes**

i) La **modification de construction** avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (voir lexique) est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 30 cm ;

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (voie lexique) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (voir lexique) est admise au niveau du plancher existant.

## **j) Dispositions strictement limités à la zone R-Ucu**

**La modification ou le changement de destination de bâtiments existants** sont admis au niveau du sol existant (et non plus à la cote TN + 30 cm comme dans le reste de la zone R-U) avec ou sans changement de destination, sous réserve qu'ils ne soient pas destinés à des établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables (voir lexique) ni à des locaux de logement.

### **Article 2-3 : Autres projets et travaux**

k) Les **piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

l) Les **parcs de stationnement souterrains** devront être équipés de seuils d'au moins 20 cm de haut ou de batardeaux.

m) Les **équipements d'intérêt général** sont admis. Emargent à cette rubrique, les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique et après obtention des autorisations réglementaires (Loi sur l'Eau, Déclaration d'Utilité Publique).

Pour les **stations d'épuration**, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la TN + 30 cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la cote TN + 30 cm)

Pour les nouvelles **déchetteries**, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la TN + 30 cm.

Les extensions de déchetteries existantes sont admises.

A cette occasion, l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, solvants, peintures, ...) devront être stockés au dessus de la cote TN + 30 cm.

Les **équipements techniques** des réseaux tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN + 30 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

o) **L'exploitation et la création de carrières** sont admises sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées ;
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la côte TN + 30 cm.

p) La création ou modification de **clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

q) Les **châssis et les serres** nécessaires à l'activité agricole, quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes pour ceux de plus de 1,80m de hauteur que soit prise en compte l'écoulement des eaux, soit :

- en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres,
- soit en respectant les règles d'implantation suivantes : la largeur ne devra pas excéder 20 m ; un espace minimal au moins égal à la moitié de la largeur d'emprise sera maintenu de façon à séparer les modules dans le sens de la largeur ; un espace minimal de 10 m sera maintenu dans le sens longitudinal.

*Exemple : pour implanter quatre serres de chacune 9,60 m de large, il sera possible de les accoler deux à deux, (chaque module fera donc 19,2 m d'emprise), en laissant libres 9,60 m entre les deux modules.*

r) Les opérations de **déblais / remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

s) **Les éoliennes** sont admises. Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de TN + 30 cm.

t) **L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues ;
- que la sous-face des panneaux soit situées au-dessus de la cote de TN + 30 cm.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote de TN + 30 cm.

u) **Les aménagements publics légers**, tels que mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

v) La création de **préaux et halles publics et des manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elles soient ouvertes sur au moins 75% du périmètre.

## **Clause règlementaires applicables en zone d'aléa ruissellement**

Les principes règlementaires des zones inondables par un aléa fort, modéré et résiduel en matière de ruissellement pluvial sont identiques à ceux concernant les zones de débordement des cours d'eau.

### **Dans les secteurs non encore urbanisés et classés en zones à urbanisés, voire sur les tènements non encore bâtis classés en zones urbaines**

L'extension de l'urbanisation dans des secteurs soumis au ruissellement pluvial n'est possible que dans la mesure où des aménagements permettent de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour centennale.

L'extension de l'urbanisation est ainsi subordonnée à la réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires dans le respect du Code Civil et du Code de l'Environnement.

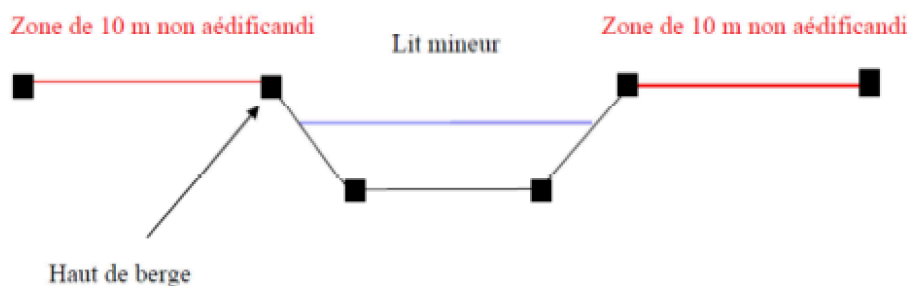
Sur ces secteurs exondés après travaux, les nouveaux planchers créés devront être calés au minimum à la cote TN + 0,50 m.

## Risque érosion de berge

La prise en compte de l'aléa « érosion de berges » vient se superposer à la prise en compte des aléas débordement de cours d'eau et ruissellement pluvial, afin de prendre en compte les risques d'érosion des berges. Cette disposition permet par ailleurs de faciliter l'entretien du chevelu hydrographique et de répondre aux exigences de création d'une trame bleue et verte conformément au Grenelle de l'Environnement.

Des francs bords de 10 mètres sont appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre de l'ensemble du chevelu hydrographique répertorié ; les zones constituant les francs bords sont totalement inconstructibles et sont classées en zones non aedificandi.

Les hauts de berge du cours d'eau sont la limite du lit mineur d'un cours d'eau qui est défini comme l'espace recouvert par les eaux coulant à pleins bords avant débordement



*Illustration n°4 : Délimitation du risque érosion de berge*