Plan Local d'Urbanisme (PLU)
Modification n°1

Commune de La Calmette

Département du Gard (30)

4 Règlement

Approbation du P.L.U. : DCM du 20/02/2013
Approbation révision allégée n°1 du P.L.U : DCM du 05/07/2018
Approbation de la modification n°1 du PLU : DCM du …

ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30900 Nîmes
tél/fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr

Sommaire

1. PREAMBULE 5

2. DISPOSITIONS GENERALES 5

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION 5
ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS 5
ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES 9
ARTICLE 4 - RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRE - ADAPTATIONS MINEURES 9
ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR – RESTAURATION DE BATIMENTS EXISTANTS ENDOMAGES PAR LE TEMPS 10
ARTICLE 6 - PRESCRIPTIONS DU PLU 10
ARTICLE 7 – MARGES DE RECUL APPLICABLES LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES 11
ARTICLE 8 – INSTAURATION DE BANDES DE PRECAUTION NON AEDIFICANDI AUTOUR DES RESEAUX HYDROGRAPHIQUES 12
ARTICLE 9 - ACCES 12
ARTICLE 10 – ASPECT EXTERIEUR 12
ARTICLE 11 - ENVIRONNEMENT 13
ARTICLE 12 – ZONAGE PPRI 14
ARTICLE 13 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE 14
ARTICLE 14 - DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES 14
ARTICLE 15 - RISQUES DE NUISANCES SONORES 15
ARTICLE 16 – RAPPELS DIVERS 15
ARTICLE 17 – DIFFERENTS TYPES DE DEMANDE D'OCCUPER LE SOL 15
ARTICLE 18 – LA SURFACE DE PLANCHER « SDP » REMPLACE LA SHON ET LA SHOB 16

3. PRESENTATION DU REGLEMENT 16

3.1 - PRESENTATION SYNTHETIQUE DES DIFFERENTES ZONES 16
3.2 - TABLEAU DE PRESENTATION GENERALE DU ZONAGE 17
3.3 – ZONES URBAINES 18
3.4. ZONES A URBANISER : ZONES AU 18
3.5 – ZONE AGRICOLE : ZONE A 19
3.6 – ZONES NATURELLES : ZONES N 19
3.7 – ZONE DE CARRIERE : ZONE NCa 19
3.8. PRINCIPE DE DENOMINATION DES ZONES 20

4. STRUCTURE DU REGLEMENT LITTERAL DES ZONES 21

4.1. ARTICLE R.123-9 MODIFIE PAR DECRET N°2012-290 DU 29 FEVRIER 2012 – ART 25 21
4.2. ARTICLES DU PLU DE LA CALMETTE 22

TITRE I – PPRI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES 23

1. AVERTISSEMENT 24

2. OBJECTIFS ET PRINCIPES DU PPRI – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION DU GARDON AMONT DU 03/07/2008 24

3. PRINCIPES GENERAUX ET LA DENOMINATION DU ZONAGE 25

3.1 LES ZONES DE DANGERS, ELLES-MÊMES DIVISEES EN DEUX 25
3.2. LES ZONES DE PRECAUTION, ELLES-MÊMES DIVISEES EN DEUX 25

4. 4. REGLES D'URBANISME RESULTANT DES PRESCRIPTIONS DU PPRi 26

4.1. SECTEURS URBANISES (U) 26

4.2. SECTEURS NON URBANISES (NU) 31
4.3. ZONE BLANCHE : SECTEUR DE LA COMMUNE HORS ALEA 34

Titre II Dispositions applicables aux zones urbaines 37

Chapitre I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA 38

Chapitre II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC 52

Chapitre III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE 67

TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser 77

Chapitre IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU 78

Chapitre V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU 81

Chapitre VI – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUE 95

TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles 103

Chapitre VII – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A 104

Titre V Dispositions applicables aux zones naturelles 113

Chapitre VIII – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N 114

Chapitre IX REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nca 121

1. PREAMBULE

En application de l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de La Calmette comporte un règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définissent, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

Ces différentes règles sont énoncées dans un règlement qui doit être cohérent avec :

- Le rapport de présentation du P.L.U.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.).
- Les Orientations d'Aménagement.

Le règlement ne peut pas aller au-delà de l'objet du P.L.U. tel qu'il est fixé par l'article L. 123-1 précité.

Il n'y a pas de modèle unique de règlement.

Des documents graphiques, ou plans, sont étroitement associés au règlement.

2. DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R. 123-9 du Code de l'urbanisme. L'annexe I au règlement donne les principales définitions nécessaires à la compréhension dudit règlement.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement du Plan local d'urbanisme s'applique à la totalité du territoire de la commune de La Calmette.

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

S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme :

A) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

B) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité, le règlement sanitaire départemental et la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement définie par la loi du 19 juillet 1976 modifiée.

2.1 – DISPOSITIONS DU REGLEMENT QUI SE SUBSTITUENT A CELLES DES ARTICLES R. 111-1 A R. 111-24-2 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».

2.2 – ARTICLES DU CODE DE L'URBANISME QUI DEMEURENT EGALEMENT APPLICABLES, SANS TENIR COMPTE DES DISPOSITIONS DU PRESENT REGLEMENT

2.2.1 - Sursis à statuer

Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente sur toute demande d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations en vertu des dispositions des articles L. 111-7 et L. 111-8 du Code de l'urbanisme dans les cas suivants :

- article L. 111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération.
- article L. 111-10 : projet de travaux publics ou opération d'aménagement.
- articles L. 123-6 et L. 123-13 : prescription de l'élaboration ou de la révision du PLU.
- articles L. 111-7 et L. 311-2 : création d'une zone d'aménagement concertée.

2.2.2 - Lotissements

Article L. 442-9 : Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L. 442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L. 111-5-4.

Article L. 442-14 : « Dans les cinq ans suivant l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 442-10, L. 442-11 et L. 442-13 sont opposables. »

2.2.3 - Permis de construire et réalisation d'aires de stationnement

Article L. 123-1-2 :
(Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 7 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007) : « Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, 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, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

Article L. 123-1-3 ***:***
(Ordonnance n°2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 7 Journal Officiel du 9 décembre 2005 en vigueur le 1er octobre 2007) : « Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

L'obligation de réaliser des aires 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 ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat ».

2.3 - AUTRES TEXTES APPLICABLES

Article L.421-6 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Article L.421-7 : Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies.

Les servitudes d'utilité publique qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols figurent en annexes du PLU.

2.4 - ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Les articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du code de l'urbanisme).

Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

Des autorisations spéciales peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de la Commission Départementale d'Urbanisme au vu des conclusions d'une étude sur l'impact hydraulique des ouvrages et le cas échéant des résultats d'une enquête publique, pour des constructions de caractère exceptionnel ou d'intérêt général de nature telle qu'elles échappent aux dispositions du règlement.

2.5 - AUTRES DISPOSITIONS

a) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone
Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, « **le règlement et ses documents graphiques sont opposables 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 l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

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 reconstruction d'un bâtiment détruit par une inondation est interdite en aléa fort. (Cas de la zone UAr).

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

b) Bâtiments sinistrés (articles 1 à 14)
La loi du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du Droit prévoit *: « sous réserve de dispositions contraires de la carte communale ou du PLU, la reconstruction à l'identique est désormais possible pour les bâtiments démolis depuis moins de 10 ans, même si la reconstruction ne provient pas d'un sinistre ».*

c) Espaces libres et plantations (article 13)
Les Espaces Boisés Classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan local d'urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières.

Les plans comportent aussi des prescriptions concernant les espaces boisés classés à conserver, à protéger ou à créer et les éléments de paysage et du patrimoine. Y figurent également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, ainsi que les zones inondables.

ARTICLE 4 - RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRE - ADAPTATIONS MINEURES

En vertu de l'article L.111.3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction sans changement de destination ni augmentation de volume des constructions régulières sinistrées, est autorisée sur le même îlot de propriété, si la demande de permis de construire est déposée dans les deux ans suivant le sinistre, même si elle ne respecte pas le caractère de la zone et le corps des règles, à l'exception de l'article 11.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le terrain concerné est situé dans un périmètre soumis à risques ou est frappé par une réservation ou une zone non aedificandi.

Des adaptations mineures en vertu de l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme peuvent être rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.
Elles supposent en outre le faible dépassement de la norme.

Les articles concernés sont les articles 3 à 13 inclus du règlement de chaque zone.
Néanmoins, les projets de construction devront s'intégrer parfaitement à l'environnement et au bâti existant.

ARTICLE 5 - PERMIS DE DEMOLIR – RESTAURATION DE BATIMENTS EXISTANTS ENDOMAGES PAR LE TEMPS

Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément aux dispositions des articles L. 421-3, R. 421-26 à R. 421-28 du Code de l'Urbanisme.

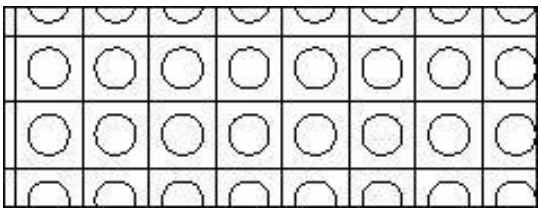
Le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir sur l'ensemble du territoire.
En zones naturelles, la restauration de bâtiments existants endommagés par le temps, sans changement de destination ni augmentation de volume est autorisée (sauf si elles abritaient des activités industrielles, artisanales ou commerciales), même si elle ne respecte pas le caractère de la zone et le corps des règles, sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Toutefois ce dernier doit posséder l'essentiel des murs porteurs.

La partie apparente du bâtiment à restaurer devra permettre de définir sans ambiguïté le volume de la construction initiale dans ses trois dimensions.
Un plan masse et des photographies des lieux à la date de la demande seront joints au dossier.

ARTICLE 6 - PRESCRIPTIONS DU PLU

6.1 – ESPACES BOISES CLASSES A CONSERVER, A PROTEGER OU A CREER (EBC)

Les espaces boisés classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan local d'urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.



À l'intérieur des périmètres délimitant les espaces boisés figurés au document graphique par un quadrillage semé de ronds, les dispositions des articles L. 130-1 à L. 130-3 et R. 130-1 à R. 130-20 du Code de l'urbanisme sont applicables.

Le propriétaire sera tenu d'entretenir le boisement existant en veillant notamment à procéder au maintien de l'état boisé et au renouvellement des peuplements parvenus à maturité. Tout défrichement ou déboisement y est interdit. Seuls sont autorisés les travaux qui ne sont pas susceptibles de compromettre le caractère boisé des lieux. Les coupes sont libres dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
- Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions des articles L 111-1 et suivants du Code Forestier.
- Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L. 222-1 à L. 222-4 et à l'article L. 223-2 du Code Forestier ou fait application d'un règlement type de gestion approuvé conformément à l'article 4 de l'ordonnance n°2005-554 du 26 mai 2005.
- Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du Centre Régional de la Propriété Forestière (arrêté du 9 mars 2006).

La construction y est strictement interdite.

6.2 – ESPACES BOISES NON CLASSES

Le défrichement des bois non classés dans la rubrique "espaces boisés classés" est soumis à autorisation préalable en application des articles L. 311-1, L. 311-2 et L. 312-1 du Code forestier (bois de plus de 4 hectares ou issu d'un ensemble de plus de 4 hectares, parcs ou jardins clos d'une superficie de plus de 10 hectares attenants à une habitation principale).

6.3 - EQUIPEMENTS D'INTERET GENERAL

Toutes les installations et constructions nécessaires aux équipements d'Intérêt Général et équipements publics, y compris les installations classées, peuvent être autorisées même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée, dans la mesure où leur aspect et leur fonction sont compatibles avec l'environnement.

Des justifications devront être produites démontrant les motifs du choix du lieu d'implantation.

ARTICLE 7 – MARGES DE RECUL APPLICABLES LE LONG DES VOIES DEPARTEMENTALES

Dans les marges de recul portées aux plans le long des voies départementales, sont interdites les constructions et installations de toute nature à l'exception de celles nécessaires à l'exploitation, l'entretien et la gestion de la route ainsi que des installations, équipements et locaux techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement – dont les bassins tampons –, eau potable, électricité, gaz, télécommunications…).
Le cas échéant, des marges différentes peuvent être définies le long d'un même axe selon qu'il s'agisse de réglementer l'implantation de l'habitat ou des activités.

Par contre, l'aménagement et la remise en état des constructions existantes dans ces espaces peuvent être autorisés ainsi qu'une extension mesurée et la réalisation d'annexes dès lors qu'elles se réalisent dans le même alignement ou en retrait, sans aucune avancée vers la voie. Toutefois, une telle possibilité ne sera pas donnée dans le cas de constructions qu'il n'est pas souhaitable de maintenir en raison de leur état de dégradation ou des dangers résultant de leur implantation.

ARTICLE 8 – INSTAURATION DE BANDES DE PRECAUTION NON AEDIFICANDI AUTOUR DES RESEAUX HYDROGRAPHIQUES

Les milieux aquatiques (cours d'eau, fossés, talwegs, zones humides à qualifier) et leurs ripisylves associés ayant un rôle important dans la régulation des crues et la stabilisation des berges doivent être identifiés et protégés.

En zone non urbanisé (zone agricole et naturelle), une **"zone naturelle protégée" de 20 m** de large, est instaurée à partir du haut des berges, de part et d'autre des cours d'eau secondaires (avec un bassin versant supérieur à 1 km^2).

En zone urbaine et périurbaine (zone AU, U), une **"zone naturelle protégée" de 5 m** de large, a minima, est instaurée à partir du haut des berges, de part et d'autre des cours d'eau secondaires (avec un bassin versant inférieur à 1 km^2 > et autres (talwegs, fossés), sauf dispositions contraires propres à chaque zone.

Cette bande de 5 m s'impose, par ailleurs, à tout le territoire en tant que "zone non traitée "; c'est à dire une bande de terrain non traitée par l'application de produits phytopharmaceutiques (herbicides, insecticides...). Elle s'impose à tout citoyen dans le cadre de la gestion de leur espace privatif, ainsi qu'aux actions de désherbage des espaces vert s publics.

ARTICLE 9 - ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Ils doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour la circulation publique.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, la construction ne sera autorisée que si l'accès est établi sur la voie qui présente le moins de gêne pour la circulation. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

ARTICLE 10 – ASPECT EXTERIEUR

Loi sur l'Architecture n° 77-2 du 3 janvier 1977 : «... La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine, sont d'INTERET PUBLIC...»

L'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme prévoit 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 à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les façades « bois » des constructions du centre ancien sont interdites. (Zone UA).

Clôtures :
Le Conseil Municipal a institué que toute édification de clôture sera soumise à déclaration préalable au titre de l'article R.421-12 du Code de l'Urbanisme et cela sur la totalité du territoire communal.

Publicités, enseignes, pré-enseignes :
Elles doivent respecter la législation et la réglementation en vigueur en la matière.
Tout projet doit comporter une étude précise et une présentation de l'aménagement envisagé.
La publicité lumineuse éventuelle sera mise en place de façon à ne pas créer de gêne pour l'environnement et la circulation.

La publicité est interdite sur les voies publiques du centre ancien de la « Circulade ».

Les panneaux publicitaires plaqués ou peints sur les façades des constructions ou sur les murs de clôtures visibles depuis la voie publique sont interdits.

Les pylônes, paratonnerres, antennes, paraboles, antennes hertziennes, éoliennes :
Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition et être le moins visible possible depuis l'espace public.
Pour les infrastructures de radiotéléphonie mobile, le décret n° 2002-775 du 3 mai 2002 fixe des zones d'exclusion.
Les logements collectifs devront prévoir des antennes ou paraboles collectives afin d'éviter la multiplication des antennes ou de paraboles individuelles en façade du bâtiment. Les éoliennes sont interdites dans toutes les zones urbaines.

ARTICLE 11 - ENVIRONNEMENT

Espaces boisés classés :
Les espaces boisés classés figurant au plan conformément à la légende sont soumis aux dispositions des articles L.130-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Les demandes de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L.130-1, 3° alinéa, du Code de l'urbanisme.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, conformément à l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

Bassins de rétention :
Les bassins de rétention devront avoir des pentes permettant de s'intégrer au paysage et faciliter leur entretien. Ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager périphérique.

Un bassin de rétention destiné à traiter les eaux pluviales doit être réalisé conformément aux orientations de la MISE du Gard qui stipulent que les eaux pluviales sont récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans tous dispositifs adaptés dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un rejet dans le milieu naturel limité à 7l/s/ha (bassin de rétention, noue…).

ARTICLE 12 – ZONAGE PPRI

Il convient de rappeler que dans toutes les zones ou parties des zones U, A et N concernées par un risque inondation et délimitées sur le plan de zonage résultant du PPRi du 3 juillet 2008, les occupations ou utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques fixées dans le PPRI. (Cf. Titre I).

ARTICLE 13 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

En application notamment de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004- 490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Une liste des sites archéologiques dressée par la DRAC est jointe en annexe du PLU. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

La servitude AC1 définit un rayon de protection de 500 mètres autour du Temple protestant.

ARTICLE 14 - DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 notamment du Code de la construction et de l'habitation).

Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.
Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.

Les normes « PMR » concernent notamment les WC, les portes, les dimensions des garages…

ARTICLE 15 - RISQUES DE NUISANCES SONORES

Les zones UE et II AUE, destinées à accueillir des activités économiques, sont en partie contigües à une zone urbaine UC. Aussi des précautions devront être prises visant à limiter le risque de nuisances sonores.

A toutes fins utiles, le document "Plan local d'Urbanisme et bruit, la boîte à outil de l'aménageur ", est accessible par le lien: http://www.sante.gouv.fr/IMG/pdf/p1u06.pdf qui fait état des possibilités pour minimiser le risque de nuisances sonores.

ARTICLE 16 – RAPPELS DIVERS

- L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration, dans le cas prévus à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.
- Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.
- Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.
- Les **accès** sur les voies publiques sont soumis à autorisation (permission de voirie).

ARTICLE 17 – DIFFERENTS TYPES DE DEMANDE D'OCCUPER LE SOL

- **Déclaration préalable** : cf. article L.421-4, R.421-9 à R.421-12, R.421-17, R.421-23 à R.421-25
- **Permis de construire :** cf. articles L.421-1, R.421-1, R.421-14 à R.421-16
- **Permis d'aménager** : cf. articles L.421-2, R.421-19 à R.421-22
- **Permis de démolir** : cf. articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29
- **Sans formalités** : cf. articles L.421-5, R.421-2 à R.421-8.

ARTICLE 18 – LA SURFACE DE PLANCHER « SDP » REMPLACE LA SHON ET LA SHOB

L'Ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme est parue au JO du 17 novembre 2011.

Cette ordonnance, prise en application de la loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, et dans le prolongement du Grenelle de l'environnement, a pour vocation de simplifier la définition de ces surfaces, en remplaçant la SHON et la SHOB par une surface de plancher unique : « 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. » L'objectif est de ne plus prendre en compte et ne plus pénaliser l'isolation. Il est aussi d'encourager la construction de logements.

Ces nouvelles règles entrent vigueur au 1er mars 2012.

La SHOB et la SHON sont remplacées par la SDP dans toutes les réglementations existantes, même localement, dans les plans de prévention des risques, les PLU, Plans Locaux d'Urbanisme, et les POS, Plans d'Occupation des Sols encore existants. Leurs COS, Coefficients d'Occupation des Sols, permettront dorénavant de déterminer la SDP, Surface de Plancher maximale réalisable sur une assise foncière. Les surfaces habitables futures, réellement constructibles, seront donc augmentées de la différence de surface entre la SHON actuelle et la SDP, soit approximativement de la surface des murs des façades.

(Voir annexe au règlement § IV).

3. PRESENTATION DU REGLEMENT

3.1 - PRESENTATION SYNTHETIQUE DES DIFFERENTES ZONES

Sur la base des articles L. 123-1 et des articles R. 123-4 à R. 123-8 (qui définissent 4 grands types de zone : U, AU, A et N), le présent règlement s'organise en 17 zones, secteurs ou sous-secteurs différents :

- 4 zones urbaines **UA**, **UC, UCa, UCr,** plus une zone d'activité : **UE.**
- 3 zones à urbaniser : **1AU**, **2AU, 2AUE.**
- 4 zones agricoles comprenant les zone **A** et **Ar, Ab et Asr.**
- 6 zones naturelles comprenant une zone **N** et les secteurs **Nr**, **Nb, Nbr, Nca, Ns**.

3.2 - TABLEAU DE PRESENTATION GENERALE DU ZONAGE

Zones, secteurs et sous-secteurs	Dénomination
Zone A	**Zone réservée à l'agriculture**
Secteur Ar	Zone agricole inondable
Secteur Ab	secteur où sont admis les bâtiments d'élevage
Secteur Asr	Périmètre en Zone agricole dédié à la protection de la station d'épuration, indicé « r »
Zone N	**Zone naturelle et forestière**
Secteur Nr	Secteur naturel inondable dans lequel aucune construction nouvelle n'est autorisée
Secteur Nb	Secteur naturel dédié aux loisirs
Secteur Nbr	Secteur naturel dédié aux loisirs mais inondables
Secteur Nca	Zone de carrières
Secteur Ns	Secteur du périmètre de protection rapproché du captage AEP
Zone U	**Zone Urbaine**
Secteur UA	Zone urbaine dense du centre ancien
Secteur UC	Zone urbaine récente d'habitat individuel de densité moyenne
Secteur UCa	Secteur urbain destiné à recevoir un projet d'aménagement sur le site de l'ancienne cave coopérative
Secteur UCr	Secteur urbain récent d'habitat individuel de densité moyenne situé en zone inondable
Secteur UE	Zone destinée aux activités multiples (artisanales, industrielles, commerciales et de services).
Secteur UEa	Secteur destiné aux activités multiples (artisanales, industrielles, commerciales et de services) soumis à des règles adaptées aux contraintes d'inondabilité
Zone AU	**Zones à urbaniser**
Secteur 1AU	Secteur à urbaniser dans le futur après modification du PLU
Secteur 2AU	Secteur ouvert immédiatement à l'urbanisme dans le cadre d'un programme urbain
Secteur 2AUE	Secteur ouvert immédiatement aux activités multiples (artisanales, industrielles, commerciales et de services). dans le cadre d'un programme d'aménagement d'ensemble

3.3 – ZONES URBAINES

Ce sont 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 au sens de « l'habitat » relèvent de deux ensembles différents :

- **UA** : zone centrale du centre-ville ou centre-ancien, souvent dense, comportant du logement, des constructions, des commerces, des bureaux, etc.
- **UC** : zone de développement périphérique moyennement dense, zone mixte constituée essentiellement de logements individuels, de commerces, de bureaux et qui peut accueillir encore de nouveaux commerces et des bureaux, elle comprend de nombreuses « dents creuses ».
  La partie nord de la zone **UC** est affectée par les inondations du Gardon et de ses affluents à des niveaux définis par le PPRi. Ce secteur est dénommé **UCr.**

La zone existante dédiée à l'activité est classée **UE** : zone commerciale et d'activité située à l'entrée ouest de la commune, ZAC dite du « Petit-Verger ».

3.4. ZONES A URBANISER : ZONES AU

Ce sont les zones à caractère naturel de la commune, destinées à être ouvertes à l'urbanisation. Elles couvrent des sites qui ont vocation à accueillir de nouveaux quartiers dans le cadre d'opérations d'ensemble cohérentes. Le plan local d'urbanisme distingue les secteurs 1AU et 2AU.

Ces secteurs, sont situés à l'est et au sud de la zone urbanisée. Le secteur 2AU fait l'objet d'une orientation d'aménagement jointe au règlement.

Les extensions de la zone d'activité classée UE du PLU se réaliseront à travers des opérations d'ensemble classées 2AUE, au sud de l'actuelle zone UE.

2.4.1. LES ZONES 2AU

Les zones 2AU sont ouvertes à l'urbanisation. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'opérations d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

3.4.2. LES ZONES 1AU

La zone 1AU nécessite une procédure d'urbanisme comportant une enquête publique (modification ou révision du PLU) pour être ouvertes à l'urbanisation.

3.4.3. LES SECTEURS 2AUE

La zone 2AUE est ouverte à l'urbanisation dédiée aux activités économiques. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

3.5 – ZONE AGRICOLE : ZONE A

Zone strictement dévolue à l'agriculture (ou aux services publics ou d'intérêt collectif). Outre la **zone A** proprement dite, le PLU comporte trois autres secteurs distincts :

- **Ar :** Secteur agricole inondable.
- **Ab**: Secteur situé au sud-ouest où sont admis les bâtiments d'élevage.
- **Asr** : Périmètre en Zone agricole dédié à la protection de la station d'épuration, indicé « r » en raison de sa localisation en zone inondable.

3.6 – ZONES NATURELLES : ZONES N

Zone à caractère d'espace naturel "ordinaire", en opposition aux espaces naturels exceptionnels qui doivent bénéficier d'une protection renforcée (EBC)…

La zone N correspond aux zones naturelles protégées de la commune en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, ou en raison de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est divisée en deux secteurs principaux :

- Celui du nord proche du Gardon est inondable, il est classé Nr.
- Celui du sud qui s'étend sur le plateau calcaire et boisé des Garrigues.

Elle comprend des secteurs sur lesquels des occupations du sol particulières sont admises :

Zone N : Zone naturelle et forestière. « N sans indice » correspond aux principaux secteurs boisés de la commune, dont certains sont classés en EBC, déclinée en 5 secteurs :

- **Zone Nr,** zone naturelle inondable dans laquelle aucune construction nouvelle n'est autorisée.
- **Zone Nb,** secteur naturel dédié aux loisirs.
- **Zone Nbr**, secteur naturel dédié aux loisirs mais inondables.
- **Zone Ns :** Secteur du périmètre de protection du captage AEP.

3.7 – ZONE DE CARRIERE : ZONE NCa

La Zone Nca, est dédiée à une carrière de roches massives située au sud de la commune, au lieudit « Fontaine des Mourgues ».

3.8. PRINCIPE DE DENOMINATION DES ZONES

3.8.1. LES ZONES

La deuxième lettre majuscule ajoutée vient identifier des grandes typologies de la zone U. Les zones A et N ne comportent qu'une première lettre majuscule, la seconde, en minuscule permet de désigner un secteur.

Le chiffre avant les zones AU vient distinguer les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation et celles qui nécessitent une procédure d'urbanisme (modification ou révision) : zones à urbaniser « 2AU » « 2AUE » et « 1AU ».

3.8.2. LES SECTEURS

La plupart de ces zones comportent des secteurs : **UA, UC, Nr, Ar, etc…**

Une 2ème lettre, minuscule (ou majuscule), vient identifier des secteurs ou sous-secteurs pour différencier des volontés d'affectation ou des typologies différentes.

4. STRUCTURE DU REGLEMENT LITTERAL DES ZONES

4.1. ARTICLE R.123-9 MODIFIE PAR DECRET N°2012-290 DU 29 FEVRIER 2012 – ART 25

Un règlement de PLU peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

La commune de La Calmette n'a pas imposé de performances à atteindre pour les articles 15 et 16. Le règlement de son PLU ne comporte donc que 14 articles.

Le règlement du PLU comprend des dispositions générales et pour chaque zone du PLU, un règlement construit sur le modèle suivant :

4.2. ARTICLES DU PLU DE LA CALMETTE

Article	Caractère de la zone
Article 1	Les occupations et utilisations du sol interdites
Article 2	Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
Article 3	Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
Article 4	Les conditions de desserte des terrains par les réseaux
Article 5	La superficie minimale des terrains constructibles
Article 6	L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
Article 7	L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Article 8	L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
Article 9	L'emprise au sol des constructions
Article 10	La hauteur maximale des constructions
Article 11	L'aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
Article 12	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
Article 13	Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
Article 14	Le coefficient d'occupation du sol

L'ancien article 15 des POS est supprimé, tout dépassement de COS est désormais interdit.

TITRE I – PPRI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES

1. AVERTISSEMENT

L'ensemble des règles et définitions qui suivent sont communes et donc applicables à plusieurs zones, ce qui signifie que chacun des articles ci-après s'appliquent en sus des dispositions du règlement, spécifiques à chaque zone inondable.

Dans toutes les zones ou parties des zones UC, A et N concernées par un risque inondation lié au Gardon amont ou à l'analyse hydro-géomorphologique et délimités sur le plan de zonage est une pièce établie en fonction des éléments de connaissance résultant du PPRi du 3 juillet 2008 applicable au territoire de la commune, les occupations ou utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques.

Ces prescriptions peuvent être différentes suivant que l'aléa inondation soit considéré comme «fort», «modéré» ou «résiduel», sachant notamment que des cotes de référence (PHE) sont repérées sur les plans.

Afin de faciliter la lecture du plan, la cartographie du PPRi figure en trame sur les plans du PLU. La cartographie détaillée des zones inondables du PPRi, figure en annexe du présent PLU.

Il convient de préciser en outre que le PPRi prévoit d'autres dispositions non traduites dans le PLU : diagnostic, mesures de réduction de la vulnérabilité imposée ou conseillée, etc.

2. OBJECTIFS ET PRINCIPES DU PPRI – PLAN DE PREVENTION DES RISQUES D'INONDATION DU GARDON AMONT DU 03/07/2008

Le plan de prévention des risques naturels prévisibles inondations (P.P.R.) est établi en application des articles L 562-1 et suivants du code de l'environnement.

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation du bassin versant du Gardon à l'amont des gorges, concerne 35 communes dont La Calmette.

Les objectifs du PPR visent à :

- Assurer la sécurité des personnes, en interdisant les implantations humaines dans les zones les plus dangereuses où la sécurité des personnes ne peut être garantie,
- Ne pas augmenter les enjeux exposés, en limitant strictement l'urbanisation et l'accroissement de la vulnérabilité dans les zones inondables,
- Diminuer les dommages potentiels en réduisant la vulnérabilité des biens et des activités dans les zones exposées et en aidant à la gestion de crise,
- préserver les capacités d'écoulement et les champs d'expansion des crues pour ne pas aggraver les risques dans les zones situées en amont et en aval,
- Éviter tout endiguement ou remblaiement nouveau qui ne serait pas justifié par la protection de lieux fortement urbanisés
- Sauvegarder l'équilibre des milieux dépendant des petites crues et la qualité des paysages souvent remarquables du fait de la proximité de l'eau et du caractère encore naturel des vallées concernées.

3. PRINCIPES GENERAUX ET LA DENOMINATION DU ZONAGE

3.1 LES ZONES DE DANGERS, ELLES-MÊMES DIVISEES EN DEUX

- **Zone d'aléa fort (F)**

Ce sont les zones de l'enveloppe hydro-géomorphologique où la hauteur d'eau pour la crue de référence est supérieure ou égale à 0,50 m. Elles sont de couleur rouge sur le plan de zonage.

- **Zone d'aléa modéré (M)**

Ce sont les zones de l'enveloppe hydro-géomorphologique où la hauteur d'eau pour la crue de référence est inférieure à 0,50m. Elles sont de couleur bleue marine en secteur non urbanisé, sur le plan de zonage.

3.2. LES ZONES DE PRECAUTION, ELLES-MÊMES DIVISEES EN DEUX

- **Les zones d'aléa résiduel (R)**

Ce sont les zones de l'enveloppe hydro-géomorphologique où la hauteur d'eau pour la crue de référence est nulle. Elles sont de couleur bleu-clair sur le plan de zonage.

- **La zone blanche, qui concerne le reste du territoire communal**

En fonction du niveau d'aléa et du degré d'urbanisation des secteurs considérés, le règlement du présent PPR comprend donc 7 types de zones :

La zone F-U :
Conformément à l'article L 562-1 du code de l'environnement, le territoire couvert par PPR inondation distingue deux types de zones au regard de l'aléa :

Zone urbanisée inondable par un aléa de référence fort, correspondant à des secteurs résidentiels ou d'activités, où il convient de ne pas augmenter les enjeux (population, activités) tout en permettant l'évolution du bâti existant, notamment pour en réduire la vulnérabilité.

La zone F-Ucu :
Zone densément urbanisée inondable par un aléa de référence fort, correspondant à des secteurs ayant un intérêt historique, une occupation des sols dense, une continuité du bâti et une mixité des usages entre logements, commerces et services.
Dans cette zone, des aménagements du règlement visent à assurer la continuité de vie et permettre le renouvellement urbain en favorisant la réduction de la vulnérabilité.

La zone M-U :
Zone urbanisée inondable par un aléa de référence modéré, où compte tenu de l'urbanisation existante, il s'agit de permettre un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques.

La zone N-U :
Zone inondable non urbanisée (naturelle ou agricole), d'aléa indifférencié (modéré à fort), dont il convient de préserver les capacités d'écoulement ou de stockage des crues en y interdisant les constructions nouvelles. Un franc-bord inconstructible de 10 m. en bordure des principaux ruisseaux et fossés est également classé dans cette zone.

La zone R-U :
Zone urbanisée exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence ou de dysfonctionnement hydraulique. Son règlement vise à permettre un développement urbain compatible avec ce risque résiduel.

La zone R-NU :
Zone non urbanisée (naturelle ou agricole), exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence ou de dysfonctionnement hydraulique.
Son règlement vise à préserver les capacités de stockage de ces zones mobilisées pour les plus fortes crues de façon à limiter les dégâts dans les secteurs les plus exposés.

La zone blanche, correspondant au reste du territoire du PPR, où des mesures de gestion des écoulements pluviaux et de compensation de l'imperméabilisation doivent être prises pour ne pas aggraver le risque dans les zones exposées.

A noter, dans le cas d'un terrain partiellement réglementé par le PPRi : la taille minimale d'un terrain d'assiette, telle qu'imposée par le document d'urbanisme est à analyser sans prendre en compte les contraintes du PPRi.

4. 4. REGLES D'URBANISME RESULTANT DES PRESCRIPTIONS DU PPRi

4.1. SECTEURS URBANISES (U)

4.1.1 SECTEUR URBANISE (FU) ET URBANISE DU CENTRE URBAIN (FUCU) – ALEA FORT

Objectif : Dans ces zones de risques forts, il convient de ne pas augmenter les enjeux (population, activités) tout en permettant une évolution minimale du bâti existant, notamment pour en réduire la vulnérabilité.

En centre urbain, des aménagements du règlement visent à assurer la continuité de vie et permettre le renouvellement urbain en favorisant la réduction de la vulnérabilité.

ARTICLE 1

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article suivant :

- **Les constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées à l'article suivant.
- Les créations ou extensions de plus de 20% d'emprise au sol d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives.
- Les créations ou extensions de plus de 20% d'emprise au sol d'établissements nécessaires à gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives.

- L'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou PRL existants.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation.
- **Les changements de destination** des constructions allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité.
- Les **extensions** des bâtiments d'habitation existants supérieures à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants supérieures à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document).
- La création de surfaces habitables pour des locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés en dessous de la côte de référence.
- La création d'ouvertures en dessous de la côte de référence (PHE + 0,30m) si celles-ci ne sont pas équipés de batardeaux d'au moins 0,5 m de hauteur.
- Les **serres** en verre, appelées souvent « chapelles ».
- La création de **clôtures non transparentes** aux écoulements.
- Les **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 et de déchets.
- Tous travaux **d'exhaussement ou affouillement** des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux déjà urbanisés.
- Les dépôts et stockage de **produits dangereux** ou polluants.

ARTICLE 2

Sont autorisés, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités ci-dessus, et sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes :

- La **reconstruction** de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m).
- Dans les secteurs urbanisés de centre ancien (FUcu), les **changements de destination des constructions pour en faire des bâtiments à usage d'habitations**, sous réserve que les niveaux de plancher habitable soient calés au minimum à la cote de référence (PHE + 0,30m) et que la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise.
- Dans les secteurs urbanisés de centre ancien (FUcu), les **changements de destination des constructions pour en faire des bâtiments à usage de commerces, de bureaux ou d'activités** sous réserve que soit créé un espace refuge. Dans ce cas, si le projet prévoit des surfaces de plancher calées sous la côte de référence, les matériaux utilisés devront être insensible à l'inondation, et les réseaux électriques descendants.
- Les **autres changements de destination des constructions** allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité et sous réserve que les niveaux de plancher habitable soient calés au minimum à la cote de référence (PHE + 0,30m).

- Les **extensions des bâtiments d'habitation** existants jusqu'à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les **extensions des bâtiments d'activités**, industries, commerces ou agricoles existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au-dessus de la côte de référence (cote de PHE +0,30m).
- Les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m².
- Pour permettre le renouvellement urbain et par dérogation à l'article 1 les constructions ou aménagements intégrés dans une **opération globale d'aménagement urbain** si elle conduit à une diminution globale de la vulnérabilité, notamment en réduisant le nombre de logements inondables par l'aléa de référence. Dans le cadre de cette opération globale, le niveau fini des planchers habitables des locaux d'habitation ou d'activités nouvellement créés ou nouvellement affectés à ces destinations devra être située au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m).
- Les **équipements d'intérêt général,** lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence).
- Les **piscines** au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours.
- La création de **clôtures transparentes aux écoulements** (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm).
- Tous travaux **d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 100 m² de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Dans le cas de surface de plancher calées sous la cote de référence, pour des raisons d'impossibilité alternative, les matériaux utilisés devront être insensible à l'inondation et les réseaux électriques descendants.
- Les **tunnels de forçage** (ou serres en plastique).
- Les **aires de stationnement** non souterraines et sans remblaiement, sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation.
- Les opérations de **déblais/remblais** ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.

4.1.2 SECTEUR URBANISE (MU) – ALEA MODERE

Objectif : permettre un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques.

ARTICLE 1

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article suivant :

- Les créations d'établissements recevant des **populations à caractère vulnérable** sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives.
- Les créations d'établissements nécessaires à **gestion de la crise** sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives.
- L'aménagement de nouveaux **campings** ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou PRL existants.
- La **reconstruction** de bâtiments sinistrés par une inondation.
- La création de surfaces pour des locaux d'habitation ou d'activités dont le niveau fini des planchers sont situés en dessous de la côte de référence (+0,80 m par rapport au terrain naturel).
- La création de **clôtures non transparentes aux écoulements.**
- Les 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 et de déchets.
- Tous travaux d'exhaussement ou affouillement des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés.
- Les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants.

ARTICLE 2

Sont autorisés, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes :

- **Les constructions nouvelles, les changements de destination** sous réserve que le niveau fini de tout plancher habitable créé ou aménagé soit calé à +0,80 m par rapport au terrain naturel et que la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie et services techniques municipaux…) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative.
- Les extensions ou les aménagements de constructions sous réserve que le niveau fini de tout plancher habitable créé ou aménagé soit calé à +0,80 m par rapport au terrain naturel établi sur un plan de géomètre remis par le pétitionnaire.
- La **création d'ouvertures** sur des niveaux de planchers habitables à condition que les ouvertures créées à une cote inférieure à 0,80m par rapport au terrain naturel soient équipées de batardeaux.

- La **reconstruction** de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux. sans création de logement supplémentaire, et sous réserve que le niveau fini des planchers habitables soit calée à +0,80 m au moins par rapport au terrain naturel).
- Les **équipements d'intérêt général,** lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence).
- Les **piscines** au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours.
- La création de **clôtures transparentes aux écoulements** (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm).
- Tous travaux d'**aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les **aires de stationnement** non souterraines et sans remblaiement, sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation.
- Les opérations de **déblais/remblais** ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.

4.1.3. SECTEUR URBANISE (RU) – ALEA RESIDUEL

Objectif : permettre un développement urbain tenant compte du risque résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence ou de dysfonctionnement hydraulique

ARTICLE 1

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article suivant :

- Les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative.
- L'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation.
- La création de clôtures non transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm).
- Les opérations de **déblais/remblais** qui conduiraient à une augmentation du volume remblayés dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.

ARTICLE 2

Sont autorisés, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes :

- Les constructions nouvelles et les extensions ou aménagements des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que le niveau du plancher bas habitable soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel.
- Les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sous réserve de la production d'une étude spécifique de vulnérabilité indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde au regard des risques d'inondation (conditions d'accès et d'évacuation en cas de crues…) et sous réserve que le niveau du plancher bas habitable soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel

4.2. SECTEURS NON URBANISES (NU)

4.2.1 SECTEUR NON URBANISE (NU) – ALEA FORT ET MODERE

Objectif : préserver les zones d'écoulement ou d'expansion des crues non urbanisées et y interdire les constructions nouvelles du fait du danger que représenterait leur isolement.

ARTICLE 1

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article suivant :

Les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article suivant.

- Les créations ou extensions d'établissements recevant des **populations à caractère vulnérable** sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives.
- Les créations ou extensions d'établissements nécessaires à **gestion de la crise** sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives.
- L'aménagement de nouveaux **campings** ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou PRL existants.
- La **reconstruction** de bâtiments sinistrés par une inondation.
- Les **changements de destination** des constructions allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité.
- La **création d'ouvertures** sur des niveaux de planchers habitables en dessous de la côte de référence si elles ne sont pas équipées de batardeau d'au moins 0,50 m de haut.
- La création de surfaces habitables pour des locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés en dessous de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m).
- Les **serres** en verre (appelées souvent « chapelles »).
- La création de **clôtures non transparentes aux écoulements.**
- Les 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 et de déchets.

- Tous travaux d'exhaussement ou affouillement des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés.

ARTICLE 2

Sont autorisés, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités ci-dessus, sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes :

- La **reconstruction** de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volumes initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m.)
- Les **changements de destination des constructions** allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité, sans création de logements supplémentaires, et sous réserve que la surface des planchers soit calée au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m).
- Les **extensions des bâtiments d'habitation** existants jusqu'à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les **extensions des bâtiments d'activités**, industries, commerces ou agricoles existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au-dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m)
- Les **locaux annexes** tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m².
- Les **équipements d'intérêt général**, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence).
- Les **piscines** au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours.
- La création de **clôtures transparentes aux écoulements** (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm).
- Tous travaux **d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 100 m² de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Dans le cas de surface de plancher calées sous la cote de référence, pour des raisons d'impossibilité alternative, les matériaux utilisés devront être insensible à l'inondation et les réseaux électriques descendants.
- Les tunnels de forçage (ou serres en plastique).
- Les **aires de stationnement** non souterraines et sans remblaiement et sans imperméabilisation du sol.

- Les opérations de **déblais/remblais** ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.
- **L'exploitation et la création de carrières** est autorisée si les installations techniques sont ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence.
- En tout état de cause le matériel électrique doit être démontable et les installations doivent être placées dans le sens du courant.

4.2.2. SECTEUR NON URBANISE (RNU) – ALEA RESIDUEL

Objectif : préserver le rôle de zone d'expansion des crues de ces zones mobilisées en cas de crue supérieure à la crue de référence ou de dysfonctionnement hydraulique

ARTICLE 1

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article suivant :

- **Les constructions nouvelles,** à l'exclusion de celles citées à l'article suivant.
- La création de surfaces habitables pour des locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés en dessous de la côte de référence (PHE + 0,30m avec un minimum de 0,80 m).
- Les créations d'établissements recevant des **populations à caractère vulnérable** sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives.
- Les créations d'établissements nécessaires à **gestion de la crise** sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives.
- L'aménagement de nouveaux **campings** ou parcs résidentiels de loisirs.
- La **reconstruction** de bâtiments sinistrés par une inondation.
- Les **changements de destination des constructions** conduisant à la création de logements
- La création de **clôtures non transparentes aux écoulements.**
- Les 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 et de déchets.
- Les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants, à l'exclusion de ceux cités à l'article suivant.
- Les opérations de **déblais/remblais** qui conduiraient à une augmentation du volume remblayés dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.

ARTICLE 2

Sont **autorisés**, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités ci-dessus, sous réserve du respect obligatoire des prescriptions suivantes :

- La **reconstruction** de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80m au-dessus du terrain naturel.

- **Les changements de destination des constructions** pour en faire des **bâtiments d'activités**, industries, commerces ou services sous réserve que la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie et services techniques municipaux…) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80m au-dessus du terrain naturel.
- **Les extensions des bâtiments d'habitation, d'activités industrielles, commerciales ou de services,** sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80m au-dessus du terrain naturel.
- **Les constructions nouvelles strictement nécessaires à l'activité agricole (à l'exclusion des habitations) et les extensions de bâtiments d'activités agricoles** et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée à 0,80m au-dessus du terrain naturel.
- Les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m².
- Les extensions de campings existants.
- **Les équipements d'intérêt général**, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence).
- Les **piscines** au niveau du terrain naturel. Un balisage permanent du bassin sera mis en place afin d'assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- La création de **clôtures transparentes aux écoulements** (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm).
- Tous travaux **d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les **aires de stationnement** non souterraines et sans remblaiement.
- Les **dépôts et stockage** de produits dangereux ou polluants sous réserve de les caler à 1m. minimum au-dessus du terrain naturel.
- Les équipements sportifs : stades, terrains de sport, vestiaires et tribunes associés…

4.3. ZONE BLANCHE : SECTEUR DE LA COMMUNE HORS ALEA

Objectif : ne pas aggraver l'importance des ruissellements pluviaux sur les secteurs exposés

Sauf dans le cas de projet de construction d'un (et un seul) logement et dans le cas de projet d'ensemble ayant intégré une rétention globale au moins équivalente, **tous les projets d'urbanisation devront comporter des mesures compensatoires liées à l'imperméabilisation, à raison au minimum de 100 litres de rétention par m² imperméabilisé.**

Conformément aux orientations de la MISE du Gard, (Mission Interservices de l'Eau), les eaux pluviales récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans tous les dispositifs adaptés dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un rejet dans le milieu naturel limité à **7l/s/ha (bassin de rétention, noue…). »**

NB : d'un point de vue hydraulique les projets dont la superficie dépasse 1ha seront soumis à une déclaration au titre de la loi sur l'eau qui sera traitée par la DDTM.

Le **réseau pluvial** doit être dimensionné au maximum sur la base d'un débit décennal.

TITRE II
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Zone U	Zone urbaine
Secteur UA	Zone urbaine dense du centre ancien.
Secteur UC	Zone urbaine récente d'habitat individuel de densité moyenne, dont une partie est en secteurs UCa et UCr, exposé au risque inondation.
Secteur UE	Zone destinée aux activités multiples (artisanales, industrielles, commerciales et de services), dont une partie est en secteur UEa, soumis à des règles adaptées aux contraintes d'inondabilités.

ZONE UA

Chapitre I – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA s'applique au noyau médiéval de la commune et a pour vocation de préserver la morphologie urbaine traditionnellement dense ainsi que la mixité habitat-petits commerces-services.

- La zone UA est une zone urbaine générale à caractère central, accueillant de l'habitat dense, (le village), des activités et des services. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont généralement édifiées en ordre continu et à l'alignement de la voie.
- L'ensemble présente une unité architecturale de très grande qualité. L'ensemble de la zone UA est desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- La zone UA contient la circulade qui est considérée comme un ensemble de constructions organisées de façon « remarquable ».
- Cette zone n'est pas concernée par le risque inondation définie par le PPRi en vigueur.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UA-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1.1 – CONSTRUCTIONS

- Les constructions, hors constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui, par leur destination ou leur nature, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone.
- Les constructions à usage industriel et agricole.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants, les bâtiments d'élevage sont strictement interdits.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les commerces de plus de 300 m² de SDP.

1.2 – INSTALLATIONS CLASSEES

- Les installations classées soumises à autorisation préfectorale en application de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée.

1.3 – MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes et camping-cars hors terrains aménagés (R421-23d).

- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34).
- Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.
- Le changement de destination des garages situés en rez-de-chaussée des immeubles, si le changement de destination a pour but la création d'un ou plusieurs logements et s'il n'est dès lors plus possible de maintenir une place par logement dans lesdits garages.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UA-2 suivant.
- L'ouverture et l'exploitation des carrières.
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning et le stationnement isolé de caravanes et camping-cars.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes et camping-cars.
  - les parcs d'attraction ouverts au public.
  - les dépôts de véhicules.

ARTICLE UA-2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

2.1 – CONSTRUCTIONS

- Les constructions à usage d'habitat, de commerces, hôtels, bureau et les activités et leurs annexes dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
- Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 500 m² de SDP ou plus, 20% du nombre de logements programmés doivent être affectés à du logement locatif aidé.
- La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de 40 m² de SDP par logement.
- L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à usage industriel ou agricole, dans la limite de 30% de la SDP initiale, à condition que les travaux envisagés diminuent les nuisances supportées par le voisinage.
- La construction d'un bâtiment annexe à l'habitation autre qu'un garage (abri de jardin, cellier, etc.), est autorisée dans la limite de 6 m² de SDP par logement.
- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Les auvents, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb.
- L'extension limitée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU à la condition qu'elle soit nécessaire à une amélioration du confort sanitaire.
- Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.
- Les changements de destination d'un bâtiment existant vers une ou plusieurs destinations admises dans la zone UA, à condition que les travaux de rénovation et de réhabilitation des bâtiments soient réalisés en préservant les formes, les ouvertures, les hauteurs et les volumes existants ; en tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine desdites constructions.

2.2 – INSTALLATIONS CLASSEES

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les installations classées connexes à la vie urbaine.

2.3 – MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UA-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

3.2 – CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. 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.
Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement. *La largeur de la voie (hors trottoirs) ne pourra être inférieure à 5 mètres.*
Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UA-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable réalisé par des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation [remises, abris de jardins,…]). La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes et doit être équipée d'un dispositif anti-retour au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 – ASSAINISSEMENT

4.2.1 EAUX USEES

- Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,…) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) est obligatoirement à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 EAUX PLUVIALES

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se réfèrera au guide technique *« Gestion des eaux pluviales urbaines »* de Nîmes Métropole, joint en annexe du PLU.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

1. **<u>Dimensionnement du dispositif de rétention :</u>**

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m^2 devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume **minimum** de 100 l/m^2 imperméabilisés.
<u>Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :</u> une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.
Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.
Le déclarant se doit de connaitre et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.
Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.
Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

2. Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

Dans le cas d'opérations individuelles :
L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc…)
Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires, ….) sont considérés comme des surfaces imperméables.
Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².
Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :
L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking…) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.
En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable
Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :
Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m2 de nouvelle surface imperméabilisée.
Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m2 d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

3. Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.
L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.
Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

4. Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé.
Pour rappel : L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

5. **Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :**

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure à 500 m^2 :
Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude de perméabilité du sol.
Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m^2 :
Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.
En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales :
Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

4.3 – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION - GAZ

- Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.
- L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).
- Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,…) est à privilégier dans tout projet.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de type ancien (tuiles romanes) est interdite. Seuls sont autorisés les panneaux photovoltaïques faisant partie intégrante d'une architecture contemporaine.

ARTICLE UA-5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UA-6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – REGLE GENERALE : ALIGNEMENT

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées dans le respect de l'un des principes suivants :

- Soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée).
- Soit en respectant un recul de 2,5 m minimum de la voie ou de l'emprise publique.

6.2 – AUTRES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : VOIES PIETONNES OU CHEMINS, PISTES CYCLABLES ET PARCS PUBLICS

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

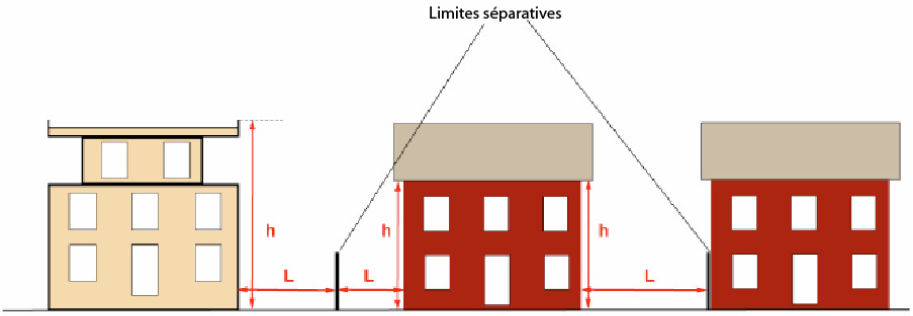
ARTICLE UA-7 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 – CAS GENERAL

1) Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de la voie :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu :

- Soit d'une limite latérale à l'autre,
- Soit implantées sur une des deux limites latérales. Dans ce cas, les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport à l'autre limite séparative, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres. La continuité de l'alignement sera gérée par un mur de clôture.



L = h/2 avec un minimum de 3m

2) Limites séparatives situées au-delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement de la voie :

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres.

Toutefois, les constructions et parties de constructions (telles que : annexes, garage,…) n'excédant pas 3 mètres de hauteur à l'égout et 4,50 mètres au faîtage peuvent être implantées en limites séparatives.

7.2 – CAS PARTICULIERS

- Les piscines doivent être édifiées en recul d'au moins 1,90 m par rapport aux limites séparatives.
- Non réglementé pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA-8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions devront être accolées, hors piscines.

ARTICLE UA-9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA-10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions ne peut dépasser 10 m (dix mètres) à l'égout des couvertures.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.

En secteur constructible concerné par un aléa inondation, les hauteurs pourront être majorées de la cote du niveau de plancher établi à PHE + 0,30m.

ARTICLE UA-11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMETRIE ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – GENERALITES

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit respecter l'allure générale de la nappe des toitures environnantes.

L'implantation des volumes respecte les directions générales des bâtiments mitoyens sauf contradictions notables ou en fonction de la direction des limites du parcellaire.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

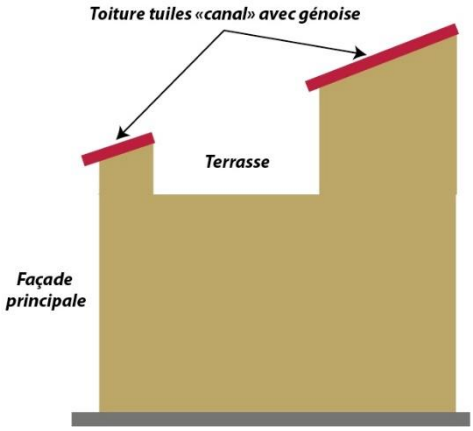
- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site.
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction.
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, carreaux de faïence.
- Il est 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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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).
- Les constructions devront se conformer au cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement.
- Sont interdites les constructions ne présentant pas une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale du « village de pierres », l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) et ceux liés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale.

11.2 – LES FACADES – MATERIAUX ET ENDUITS

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.
- Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.).
- Les enduits doivent avoir une granulométrie fine.
- Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses pierres, fausses briques, carreaux de faïence, faux pans de bois, les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses…).

11.3 – LES TOITURES

- La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 33%.
- Le sens du faîtage sera dans celui de la plus grande longueur du bâtiment.
- Les toitures à 3 ou 4 pentes sont autorisées en rez-de-chaussée et sur les volumes en R+1.
- Les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'élément de raccordement entre toits soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Dans tous les cas, elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale. L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.



- Les toitures en pente seront couvertes de tuiles canal de teinte claire. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. L'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée.
- Les couvertures en tuiles mécaniques plates dites «marseillaises» sont interdites.
- Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.
- Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient totalement recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.

- Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie, non visibles depuis la rue...
- Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.
- Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit type « Velux » correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture. La menuiserie plastique, PVC et autre matériau de ce type sont prohibés.
- En égout de toiture, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.

11.4 – LES CLOTURES

En fonction des caractéristiques de la rue, les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement des voies publiques ou en limite d'emplacement réservé (ou, à défaut, en limite des domaines public et privé, ou en limite de l'emprise de la voie privée), soit en retrait.

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures bordant l'espace public seront constituées de murs entièrement revêtus des deux côtés d'un enduit identique à la construction principale.

Les clôtures, sur les voies publiques ou en limites séparatives devront être constituées :

- Soit d'un mur qui présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- Soit en murs pleins d'une hauteur de nature identique à la façade et surmontés d'un couronnement s'harmonisant avec la modénature et l'aspect des façades de la rue ; les accès piétons ou voitures seront traités en portes cochères.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 2,00 m exceptée pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de 2,50 m.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex: dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglées selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

11.5 – CAS PARTICULIERS

- Des caractéristiques différentes pourront être autorisées : pour ne pas rompre l'ordonnance d'une rue, en référence à l'aspect des constructions voisines.
- En cas de plan d'ensemble garantissant une certaine unité, ainsi que le respect du site et des ensembles construits voisins, les règles portant sur les matériaux utilisés pourront être adaptées pour des motifs d'harmonisation recherchée dans le cadre du « village de pierre ».

11.6 – AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

11.7 – BATIMENTS ET OUVRAGES ANNEXES

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Ouvrages annexes :
Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, sont intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.

11.8 – LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

- Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, climatiseurs, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.
- Les climatiseurs seront intégrés dans la construction et ne devront pas être en surplomb du domaine public.

ARTICLE UA-12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Toute réhabilitation, rénovation ou nouvelle construction devra être accompagnée d'une place de stationnement intérieure ou d'une place de stationnement extérieure.

Pour les constructions destinées à l'habitation :

- Il est exigé au minimum une place de stationnement par logement.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé au minimum une place de stationnement pour 2 chambres.

Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé au minimum une place par 40 m² de SDP (surface de plancher).

Constructions destinées au commerce

- Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80m² de SDP (surface de plancher) à usage commercial. Au-delà, il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de 80 m² de SDP (surface de plancher) à usage commercial.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

MODALITES D'APPLICATION

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5m par 2,30m.
- Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.
- Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Solutions alternatives

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

12.2 – POUR LES BICYCLETTES ET VOITURES D'ENFANTS

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminée à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.
- 1 m² par tranche de 25 m² de SDP pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales.
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire.

ARTICLE UA-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 – PLANTATIONS

Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre de haute tige pour 75 m² ou par tranche de 3 places de stationnement aérien. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.

Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de 200 m² d'espaces paysagers.

Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

13.2 – HAIES ET VOISEMENTS A CONSERVER

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés pour des travaux d'infrastructure ou la mise en valeur de ces espaces. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.

La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UA-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UC

Chapitre II – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit des zones d'extension pavillonnaire de La Calmette, à vocation principale d'habitations individuelles ou collectives, disposées en ordre continu ou discontinu. De nombreux bâtiments publics, dont la mairie fait partie, sont situés dans cette zone.

La zone UC, de densité faible à moyenne, correspond aux quartiers d'habitat à dominante d'habitat individuel et de services dont le caractère pavillonnaire est très marqué.

La zone UC, est située en périphérie de la zone UA. Cette zone comprend :

- Un secteur UCa, destiné à recevoir un projet d'aménagement sur le site de l'ancienne cave coopérative et soumis à des règles particulières de hauteur ;
- Un secteur UCr, situé au nord qui est exposé au risque inondation. C'est également une zone urbaine pavillonnaire récente qui est située en zone inondable définie par le PPRi. Les prescriptions et restrictions relatives à l'urbanisation du secteur UCr, s'appliquent en sus du règlement de la zone et figurent au titre I du présent règlement littéral.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UC-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Les constructions, hors constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, qui, par leur destination ou leur nature, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité de la zone.
- Les constructions à usage industriel.
- Les constructions à usage d'exploitation agricole, sauf cas d'aménagement de bâtiments existants.
- Les bâtiments d'élevage.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les lotissements à usage d'activités.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes et camping-cars hors terrains aménagés (R421-23d).
- Le camping hors terrains aménagés (R421-19c.)
- Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes et camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34).
- Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.
- Le changement de destination des garages situés en rez-de-chaussée des immeubles, si le changement de destination a pour but la création d'un ou plusieurs logements et s'il n'est dès lors plus possible de maintenir une place par logement dans lesdits garages.

- L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale en application de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée.
- Les installations et travaux divers suivants :
  - les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
  - les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
  - les dépôts de véhicules.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UC-2 suivant.

ARTICLE UC-2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les dispositions relatives aux zones inondables énoncées dans le PPRi.

Sont autorisées mais soumises à conditions particulières les occupations ou utilisations du sol suivantes :

2.1 – CONSTRUCTIONS

- Les constructions à usage d'habitat, de commerces, hôtels, bureau et les activités et leurs annexes dont le voisinage est compatible avec l'habitat.
- Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 1 000 m² de SDP ou plus, 20% du nombre de logements programmés doivent être affectés à du logement locatif aidé.
- La construction d'un ou plusieurs garage(s) en annexe à l'habitation est autorisée dans la limite totale de 40 m² de SDP par logement.
- La construction d'un bâtiment annexe à l'habitation autre qu'un garage (abri de jardin, cellier, etc.), est autorisée dans la limite de 6 m² de SDP par logement.
- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Les auvents, les rampes d'accès, escaliers extérieurs, passerelles et circulations aériennes en surplomb.

2.2 – INSTALLATIONS CLASSEES

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve que toute disposition soit mise en oeuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les installations classées connexes à la vie urbaine.

2.3 – MODES PARTICULIERS D'UTILISATION DU SOL

Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UC-3 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code civil et présentant les caractéristiques définies au paragraphe ci-dessous.

Les terrains devront être desservis par des voies publiques ou privées, carrossables et en bon état d'entretien, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions qui doivent y être édifiées, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès et des moyens d'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

3.2 – CONDITIONS D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. 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.

Toute nouvelle voie doit bénéficier d'au moins deux débouchés, conçus en cohérence avec la trame viaire existante. Exceptionnellement, en cas d'impossibilité technique, des voies nouvelles en impasse pourront être admises à condition qu'elles soient aménagées dans leur partie terminale en une placette de retournement. La largeur de la voie (hors trottoirs) ne pourra être inférieure à 5 mètres.

Dans le cas de voies en impasse, de cours ou d'immeubles collectifs, le local technique destiné au stockage des déchets ménagers doit être intégré dans l'opération de manière à être directement accessible depuis la voie publique.

ARTICLE UC-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable réalisé par des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation [remises, abris de jardins,…]).

La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 – ASSAINISSEMENT

4.2.1 EAUX USEES

- Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,…) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) est obligatoirement à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 EAUX PLUVIALES

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se réfèrera au guide technique *« Gestion des eaux pluviales urbaines »* de Nîmes Métropole, joint en annexe du PLU.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

1. **Dimensionnement du dispositif de rétention :**

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m^2 devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume **minimum** de 100 l/m^2 imperméabilisés.
Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.
Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.
Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.
Le déclarant se doit de connaitre et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.
Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.
Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

2. Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

Dans le cas d'opérations individuelles :
L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc…)
Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires, ….) sont considérés comme des surfaces imperméables.
Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².
Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :
L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking…) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.
En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable
Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :
Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m2 de nouvelle surface imperméabilisée.
Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m2 d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

3. Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.
L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.
Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

4. Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.
En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé.
Pour rappel : L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

5. <u>Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :</u>

<u>Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure à 500 m^2 :</u>
Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude de perméabilité du sol.
<u>Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m^2 :</u>
Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.
<u>En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales :</u>
Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

4.3 – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION - GAZ

- Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.
- L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).
- Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,…) est à privilégier dans tout projet.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de type ancien (tuiles romanes) est interdite. Seuls sont autorisés les panneaux photovoltaïques faisant partie intégrante d'une architecture contemporaine.

ARTICLE UC-5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UC-6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 – REGLE GENERALE : ALIGNEMENT

Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées dans le respect de l'un des principes suivants :

- Soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée).
- Soit en respectant un recul de 3 m minimum.

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. De même, les parkings privatifs non clos existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de 5 mètres.

6.2 – EXCEPTIONS

Lorsqu'il existe un ordonnancement de fait des constructions existant dans le secteur, l'îlot ou la rue dont le projet fait partie, il peut déterminer l'implantation des nouvelles constructions et installations de premier rang.

Des implantations différentes de celles définies ci-dessus pourront être autorisées ou imposées dans les cas décrits ci-après :

- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur le même terrain,
- L'implantation ou l'extension en continuité d'un bâtiment existant sur un terrain contigu, dans le respect d'une harmonie d'ensemble.

6.3 – AUTRES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : VOIES PIETONNES OU CHEMINS, PISTES CYCLABLES ET PARCS PUBLICS

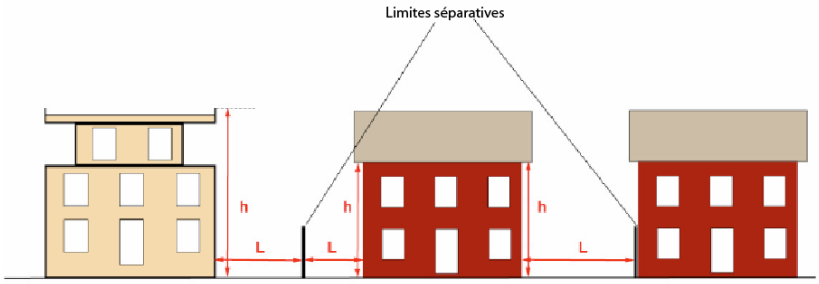
Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme. En cela, les règles du présent article UC6 s'appliquent au regard de chaque parcelle ou lot, y compris après division foncière, et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE UC-7 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être :

- Soit édifiées à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres.
- Soit implantées sur une seule limite séparative.



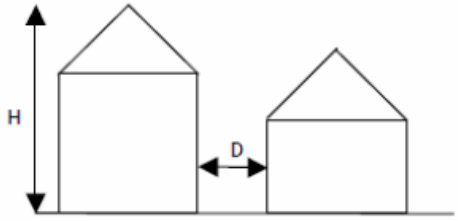
L = h/2 avec un minimum de 3m

- Les règles de prospect ne s'appliquent pas pour les annexes à l'habitation, dans la limite de 6 m² de surface de plancher et de 3 mètres de hauteur maximum.
- Les règles de prospect ne s'appliquent pas pour les constructions ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m, mesurée à partir de la hauteur du terrain naturel ou du droit de la construction.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme. En cela, les règles du présent article UC7 s'appliquent au regard de chaque parcelle ou lot, y compris après division foncière, et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE UC-8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée (D=H) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



D=H (minimum 4 m)

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur au faîtage.

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme. En cela, les règles du présent article UC8 s'appliquent au regard de chaque parcelle ou lot, y compris après division foncière, et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE UC-9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE UC-10 LA HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hors des zones inondables identifiées sur les documents graphiques du PLU :

- **En zone UC à l'exception du secteur UCa :**
  - La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.
  - Par ailleurs, le nombre de niveau ne pourra excéder un rez-de-chaussée et un étage (R+1) maximum.
- **En secteur UCa uniquement :**
  - La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage.
  - Par ailleurs, le nombre de niveau ne pourra excéder un rez-de-chaussée et deux étages (R+2) maximum.
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.
- Pour les bâtiments publics, il n'existe pas de limitation de hauteur dans cette zone.

Dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques du PLU :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage.

Dans toute la zone UC :

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum autorisé, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

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

En secteur constructible concerné par un aléa inondation, les hauteurs pourront être majorées de la cote du niveau de plancher établi à PHE + 0,30m.

ARTICLE UC-11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMETRIE ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 – GENERALITES

Toute construction nouvelle doit, tant par son volume que par son esthétique, s'intégrer au site dans lequel elle est implantée, et en particulier, elle doit être en harmonie avec les constructions existantes.
La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit respecter l'allure générale de la nappe des toitures environnantes.

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site.
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction.
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, carreaux de faïence.
- 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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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).
- Les constructions devront se conformer au cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement.
- Sont interdites les constructions ne présentant pas une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale du « village de pierres », l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- Les rez-de-chaussée des constructions comprenant des commerces, services, bureaux et autres activités doivent avoir une hauteur suffisante pour l'aménagement de ces fonctions.
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) et ceux liés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale.

11.2 – LES FACADES – MATERIAUX ET ENDUITS - LES PERCEMENTS

- De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies du bas vers le haut de la façade devra être respectée.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.

- Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.).
- Les enduits doivent avoir une granulométrie fine.
- Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses pierres, fausses briques, carreaux de faïence, faux pans de bois, les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses…).

11.3 – LES TOITURES

- Les toitures terrasses accessibles sont interdites.
- La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 33%.
- Le sens du faîtage sera dans celui de la plus grande longueur du bâtiment.
- Les toitures à 3 ou 4 pentes sont autorisées en rez-de-chaussée et sur les volumes en R+1.
- Les toitures plates peuvent être admises dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol des constructions (y compris les annexes).
- Les toitures en pente seront couvertes de tuiles canal de teinte claire. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. L'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée.
- Les couvertures en tuiles mécaniques plates dites «marseillaises» sont interdites.
- Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.
- Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient totalement recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.
- Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie, non visibles depuis la rue...
- Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.
- Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit type « Velux » correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture. La menuiserie plastique, PVC et autre matériau de ce type sont prohibés.
- En égout de toiture, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.

11.4 – LES CLOTURES

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements des eaux.
Les clôtures seront d'un style simple et seront constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des

dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures bordant l'espace public ou en limite séparative seront constituées

- Soit de murs entièrement revêtus d'un enduit identique à la construction principale.
- Soit de pierres naturelles locales.
- Soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.
- Soit d'un mur bahut qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués bétons.
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.

La hauteur totale ne devra pas dépasser 2,00 m excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de 2,50 m.

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex: dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglées selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

11.5 – AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Conformément aux dispositions de la loi n° 93-24 du 8 janvier 1993 dite "Loi Paysage", l'insertion du projet de construction dans l'environnement et le traitement de ses accès et abords devront être précisés.

11.6 – BATIMENTS ET OUVRAGES ANNEXES

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

Ouvrages annexes : les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, sont intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.

11.7 – LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

- Les coffrets, compteurs, boites aux lettres, climatiseurs, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.
- Les climatiseurs seront intégrés dans la construction et ne devront pas être en surplomb du domaine public.

ARTICLE UC-12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 – POUR LES VEHICULES AUTOMOBILES

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

Constructions destinées à l'habitation :

- Au moins 1 place par logement inférieur ou égale à 80 m² de SDP.
- Au moins 2 places par logement supérieur à 80 m² de SDP.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Il est exigé au minimum une place de stationnement pour 2 chambres.

Constructions destinées aux bureaux

- Il est exigé au minimum une place par 40 m² de SDP (surface de plancher).

Constructions destinées au commerce

- Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80m² de SDP (surface de plancher) à usage commercial. Au-delà, il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de 80 m² de SDP (surface de plancher) à usage commercial.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

MODALITES D'APPLICATION

Pour les changements de destination, le nombre d'emplacements exigible doit satisfaire aux dispositions de l'article 12 sans référence à des droits acquis.

Dimensionnement du stationnement

- Tout emplacement de stationnement créé doit s'inscrire dans un rectangle libre minimal de 5m par 2,30m.
- Dans le cas d'un emplacement commun automobile plus deux-roues, une des dimensions du rectangle libre doit être augmentée d'au minimum 0,50 m.
- Les voies de circulation internes des stationnements (aériens ou souterrains) doivent être dimensionnées de façon à permettre la manœuvre des véhicules.

Solutions alternatives

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

12.2 – POUR LES BICYCLETTES ET VOITURES D'ENFANTS

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminée à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà.
- 1 m² par tranche de 25 m² de SDP pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales.
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces.
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire.

ARTICLE UC-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

13.1 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES

Il doit être maintenu au moins 20% d'espaces libres laissés en plein terre sur la totalité du terrain d'assiette, sachant qu'au total, 50% de la superficie du terrain doit rester perméable (espaces en pleine terre inclus).

Les espaces libres situés en bordure de l'espace public seront préférentiellement laissés en terre pleine et paysagés.

Dans les opérations d'ensemble, les dispositifs de rétention des eaux pluviales seront intégrés à la composition urbaine globale de l'opération et participeront à sa valorisation paysagère (dispositifs d'écoulement des eaux à ciel ouvert plantés, bassin de rétention paysager et accessible au public,…).

13.2 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS

Article non réglementé.

13.3 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION DE PLANTATIONS

13.3.1 PLANTATIONS

- Le projet développe une composition paysagère et conserve, dans la mesure du possible, les plantations existantes en termes de sujets repérés, d'espaces suffisants et de mesures de protection pour assurer leur conservation. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.
- Les aires de stationnement des véhicules automobiles (hors poids-lourds) doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissés, et comporter un arbre de haute tige pour 75 m² ou par tranche de 3 places de stationnement aérien. Ces aires sont entourées de haies ou plantes arbustives.
- Les surfaces non construites seront plantées à raison d'un arbre par tranche, même incomplète, de 200 m² d'espaces paysagers.
- Les conditions de plantation doivent être adaptées au développement des arbres (fosses, revêtement du sol par des matériaux perméables, ...).

13.3.2 HAIES ET BOISEMENTS A CONSERVER

Des défrichements ponctuels pourront être autorisés pour des travaux d'infrastructure ou la mise en valeur de ces espaces. La conception des éventuels aménagements pourra avantageusement les utiliser et les intégrer comme trames structurantes.
La suppression partielle de ces espaces doit être compensée par des plantations de qualité équivalente (essence et développement à terme) dans le respect de la composition végétale d'ensemble existante ou en projet.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UC-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UE

Chapitre III – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée à accueillir, à titre principal, des activités artisanales, de service, d'entrepôts, de bureaux et de commerces. Elle correspond principalement aux zones dites du « Petit-Verger » dont une partie est située en zone inondable d'aléa modéré. Elle comprend un secteur UEa où les règles ont été adaptées à l'implantation d'activités commerciales et aux contraintes d'inondabilité.

La zone UE et le secteur UEa sont concernés par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les « dispositions applicables aux zones du PPRi » du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE UE-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les règles relatives aux zones inondables définies au titre 1 – PPRi.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les constructions à usage d'habitation (sauf dans les conditions prévues à l'article UE-2).
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les carrières.
- Les piscines.
- Les campings.
- Les terrains de stationnement de caravanes et camping-cars.
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.

ARTICLE UE-2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les dispositions relatives aux zones inondables énoncées au titre I.

- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux et de services.
- Les ouvrages et installations techniques ainsi que les hangars et les entrepôts (destinés au stockage de matériels, marchandises, etc…), les locaux annexes (tels que les sanitaires) liés aux activités commerciales.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements publics.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition :
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des voisins (incendie, explosion).
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
  - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- L'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.

Dans l'ensemble de la zone UE les constructions à usage de logement peuvent être autorisées à condition :

- Que la présence d'une habitation soit strictement nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance et au gardiennage des constructions admises dans la zone.
- Qu'il ne soit réalisé qu'une seule habitation par parcelle.
- Que l'habitation soit obligatoirement intégrée dans le corps et le volume de la construction principalement dédiée à l'activité.
- Que la surface de plancher de la construction affectée à l'habitation soit au maximum de 80m² au total (extension comprise).

Les aménagements, les extensions et les changements de destination des constructions existantes peuvent être admis s'ils sont liés aux activités économiques et commerciales.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE UE-3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES

Outres les dispositions communes à plusieurs zones, les accès directs sont interdits sur l'ex RN 106, devenue RD936.

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

Les voies à créer, tant publiques que privées, doivent par leur structure, leur largeur et leur tracé, répondre à toutes les conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies nouvelles appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimum de 6 mètres s'il est décidé qu'elles seront à double sens, pour une largeur de plate-forme minimale de 10 mètres ou de 3,5 m s'il est décidé qu'elles seront à sens unique, pour une largeur de plate-forme minimale de 7,5 mètres.

Les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles « arrière ».

ARTICLE UE-4 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable réalisé par des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation [remises, abris de jardins,…]).

La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 – ASSAINISSEMENT

4.2.1 EAUX USEES

- Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,…) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) est obligatoirement à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 EAUX PLUVIALES

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se réfèrera au guide technique *« Gestion des eaux pluviales urbaines »* de Nîmes Métropole, joint en annexe du PLU.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

1. **<u>Dimensionnement du dispositif de rétention :</u>**

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m^2 devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume **minimum** de 100 l/m^2 imperméabilisés.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.
Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.
Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.
Le déclarant se doit de connaitre et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.
Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.
Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

2. Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

Dans le cas d'opérations individuelles :
L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc…)
Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires, ….) sont considérés comme des surfaces imperméables.
Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².
Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :
L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking…) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.
En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable
Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :
Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m2 de nouvelle surface imperméabilisée.
Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m2 d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

3. Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.
L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.
Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

4. **Rejet et temps de vidange :**

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.
En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé.
Pour rappel : L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

5. **Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :**

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure à 500 m^2 :
Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude de perméabilité du sol.
Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m^2 :
Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.
En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales :
Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

4.3 – RESEAU DE DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

- Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.
- Le pétitionnaire sera éventuellement appelé à prendre en charge la réalisation de B.I. ou de P.I. (bouches à incendie ; poteaux à incendie).

4.4 – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION - GAZ

- Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.
- L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).
- Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,…) est à privilégier dans tout projet.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de type ancien (tuiles romanes) est interdite. Seuls sont autorisés les panneaux photovoltaïques faisant partie intégrante d'une architecture contemporaine.

ARTICLE UE-5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE UE-6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 2 mètres de l'emprise publique actuelle ou projetées des voies. En secteur UEa, ne sont pas concernés par ces dispositions les parcs de stationnement et leurs rampes ainsi que les voies d'accès qui peuvent donc s'implanter librement.

En secteur UEa, sont admis dans la bande de 5 mètres de large, à partir du haut des berges, de part et d'autre des cours d'eau, l'implantation de plateformes sur pilotis et les constructions, espaces de stationnement, de circulation et de desserte qu'ils supportent.

ARTICLE UE-7 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 4 mètres,
- Soit en limite séparative.

En secteur UEa, sont admis dans la bande de 5 mètres de large, à partir du haut des berges, de part et d'autre des cours d'eau, l'implantation de plateformes sur pilotis et les constructions, espaces de stationnement, de circulation et de desserte qu'ils supportent.

ARTICLE UE-8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée (D=H/2).

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres à l'exception des annexes.

ARTICLE UE-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 70% du terrain d'assiette.

ARTICLE UE-10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder 12 mètres au faîtage en zone UE et 13 mètres au faîtage en secteur UEa.

En secteur constructible concerné par un aléa inondation, les hauteurs pourront être majorées de la cote du niveau de plancher établi à PHE + 0,30m.

ARTICLE UE-11 ASPECT EXTERIEUR

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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

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

Les clôtures, en bordure du domaine public et en limites séparatives, seront constituées de murs bahuts de 0,20 m de hauteur maximum surmontés d'un grillage à claire voie de 1,60m de hauteur et doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local. Toutefois, en secteur UEa, les clôtures pourront être constituées uniquement de grillages de 2 mètres de hauteur maximum.

Les grillages seront de préférence soudés rigides thermo-laqués verts.

Les parties pleines des clôtures réalisées en maçonnerie seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale du sol et des constructions existantes.

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements des eaux.

ARTICLE UE-12 STATIONNEMENT

Sachant que la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables, il est fixé :

- **Pour les constructions destinées à l'artisanat** : 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher (SDP) et 1 place pour 60 m² ou fraction de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration** : Au moins une place par chambre d'hôtel et par tranche de 5m² de SDP dédiée à la salle de restaurant ainsi qu'un emplacement de bus pour 30 chambres d'hôtel.
- **Pour les constructions destinées au commerce** : une surface imperméabilisée maximum de stationnement équivalente à la totalité de la surface de plancher conformément à l'article L151-37 du code de l'urbanisme.
- **Pour les constructions destinées aux bureaux** : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP.
- **Pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif** : Au moins 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- **Pour les parties de constructions destinées à l'habitation** : au moins 1 place par logement.

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

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

ARTICLE UE-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 30 % d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain.

- Les superficies de terrain en pleine terre sont plantées d'une végétation diversifiée.
- Les marges de recul par rapport aux voies sont plantées et comportent des arbres de moyen développement.
- L'organisation spatiale des projets doit s'appuyer sur les composantes naturelles du site en tenant compte notamment :
  - de la topographie.
  - des masses végétales, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager ou écologique.

L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.

Sur les terrains en limite d'une autre zone, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie :

- sauf impératifs techniques ou impossibilité liée à la configuration ou à la nature du terrain, les marges de retrait par rapport à la limite concernée sont paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés.
- les clôtures ajourées sont doublées d'une haie.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE UE-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Zone U	Zone urbaine
Secteur 1AU	Secteur à urbaniser dans le futur après modification du PLU.
Secteur 2AU	Secteur ouvert immédiatement à l'urbanisme dans le cadre d'un programme urbain d'ensemble.
Secteur 2AUE	Secteur encore non équipé destiné à accueillir à titre principal des activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces.

Zone 1AU

Chapitre IV – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone naturelle encore non équipée qui pourra être ouverte à l'urbanisation, après modification ou révision du PLU. Cette zone à urbaniser, sous forme d'aménagement d'ensemble, correspond à la zone d'extension future de La Calmette.

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat réservée pour une urbanisation future où les équipements de viabilité sont actuellement absents, insuffisants ou incomplets et où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

Les articles 1AU-2 à 1AU-14 seront rédigés lors de l'ouverture à l'urbanisme de cette zone. Ils sont pour l'heure, « sans objet ».

Les constructions seront conditionnées par la réalisation des équipements de viabilité des terrains.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 1AU-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, **dans l'attente d'une modification** ou d'une révision du PLU :

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions à destination agricole ou forestière.
- Les piscines.
- Les dépôts de véhicules.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes et camping-cars.
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 1AU-2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sans objet.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 1AU-3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Sans objet.

ARTICLE 1AU-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Sans objet.

ARTICLE 1AU-5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU-6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans objet.

ARTICLE 1AU-7 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sans objet.

ARTICLE 1AU-8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ARTICLE 1AU-9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU-10 LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU-11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMETRIE ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Sans objet.

ARTICLE 1AU-12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Sans objet.

ARTICLE 1AU-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Sans objet.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 1AU-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Zone 2AU

Chapitre V – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

La zone à urbaniser (2AU) regroupe un secteur de la commune à caractère naturel destiné à être ouvert à l'urbanisation lors de la réalisation d'une **opération d'aménagement d'ensemble** incluant la réalisation des équipements nécessaires (notamment en termes d'accès et de réseaux). Les constructions sont conditionnées :

- Par la compatibilité avec l'orientation d'aménagement concernant les quartiers Est de la commune, en interface avec la zone UC et la zone IAU au sud.
- Par la réalisation des équipements de viabilité des terrains.

La zone 2AU, est à vocation générale (habitat, services, commerces,…), il y sera construit un minimum de 20 logements par ha urbanisé et comportera au moins 25% de logements affectés à du logement en accession sociale à la propriété et/ou en locatif aidé.

Elle pourra être urbanisée sur la totalité des terrains en 2AU.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AU-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute construction qui ne serait pas réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, aucune opération individuelle n'est admise.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'artisanat générateur de nuisances : bruit, odeurs, etc…
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les terrains permanents de campings et de caravaning (R421-19c).
- Le stationnement de caravanes et camping-cars hors terrains aménagés (R421-23d).
- Les caravanes isolées.
- Les dépôts de véhicules.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article 2AU-2 suivant.

ARTICLE 2AU-2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les aménagements, réseaux et constructions et occupations autorisées dans la zone prévus par le PADD et les orientations d'aménagement pour l'ensemble du secteur d'habitat dit de « Cante-coucou » et uniquement dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. (Permis d'aménager en ZAC, lotissement,…).

Sont autorisées, les constructions individuelles comprises dans un secteur ayant fait l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble, aboutissant à un projet global d'aménagement sur une partie de la zone, en précisant les caractéristiques et capacités des réseaux et voies à créer permettant d'alimenter le secteur, préalablement validé par le conseil municipal et à condition que le projet porte sur une superficie minimale de 2ha, et que ce programme ne compromette pas l'urbanisation du reste de la zone.

Sont autorisées :

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées aux bureaux et les constructions destinées aux commerces.
- Les constructions destinées à l'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle dominante du secteur.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les logements et bureaux liés à ces constructions.

Les installations et travaux divers suivants sont autorisés :

- Les constructions et installations d'équipements techniques liés aux différents réseaux.
- Les constructions et installations d'équipements techniques liés à l'aménagement des espaces extérieurs.
- Les voiries et les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- es affouillements de sol en vue de la création de bassins de rétention des eaux pluviales et autres ouvrages hydrauliques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couverts, etc… sous réserve :
  - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les piscines et les équipements et locaux techniques liés.

L'urbanisation à réaliser dans le cadre d'une opération d'ensemble, comportera au minimum 20% de logements affectés à du logement en accession sociale à la propriété et/ou en locatif aidé.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AU-3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCES

L'accès principal de cette zone s'effectuera depuis un aménagement sécurisé sur la RD22, à déterminer en accord avec la commune et le conseil général du Gard, gestionnaire de cette voie.

Les accès directs sur les voiries départementales sont à solliciter auprès du Conseil général du Gard. Aucune voie ne doit avoir une largeur de plateforme (partie roulante, hors trottoir) inférieure à 3,5 mètres.
L'opération d'aménagement d'ensemble devra réserver des possibilités de bouclage avec l'urbanisation qui pourrait se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes, ceux de la zone 1AU notamment.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si :

- Elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent.
- Elles sont aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et si elles sont conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières. La largeur de la voie (hors trottoirs) ne pourra être inférieure à 5 mètres.
- Elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

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 fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage.

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

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.

3.2. VOIRIE

- Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...
- Les voies privées ne peuvent être intégrées dans le domaine public que si la largeur de leur emprise est au moins égale à 8 mètres et si la chaussée est en bon état.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

Les voies, chemins ou pistes internes au programme d'habitat doivent pouvoir être empruntées par les véhicules des services d'incendie et de secours.

ARTICLE 2AU-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation doit être au réseau public d'adduction d'eau potable sous pression, par des canalisations souterraines de capacité suffisante et équipées d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation, sauf celles qui n'en nécessitent pas de par leur utilisation (remises, abris de jardins,…).

4.2. ASSAINISSEMENT

4.2.1 EAUX USÉES

- Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition, conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,…) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conforme aux dispositions des textes en vigueur.

4.2.2 EAUX PLUVIALES

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se réfèrera au guide technique *« Gestion des eaux pluviales urbaines »* de Nîmes Métropole, joint en annexe du PLU.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

1. **Dimensionnement du dispositif de rétention :**

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m^2 devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume **minimum** de 100 l/m^2 imperméabilisés.
Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.
Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.
Le déclarant se doit de connaitre et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.
Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.
Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

2. Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

Dans le cas d'opérations individuelles :
L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc…)
Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires, ….) sont considérés comme des surfaces imperméables.
Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².
Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :
L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking…) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.
En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable
Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :
Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m2 de nouvelle surface imperméabilisée.
Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m2 d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

3. Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.
L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.
Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

4. Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.
En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé.

Pour rappel : L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

5. Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure à 500 m^2 :
Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude de perméabilité du sol.
Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m^2 :
Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.
En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales :
Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

4.3. ELECTRICITE – TELEPHONE - TELEDISTRIBUTION

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

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

4.4. RESEAU DE DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

ARTICLE 2AU-5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour qu'une opération d'ensemble soit réalisable, elle devra porter sur l'aménagement d'une superficie minimale de terrains de 2ha.

ARTICLE 2AU-6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions nouvelles, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées :

- Soit en limite de l'emprise publique.
- Soit à une distance minimale de 5m de l'emprise publique.

6.2. AUTRES VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES : VOIES PIETONNES OU CHEMINS, PISTES CYCLABLES ET PARCS PUBLICS

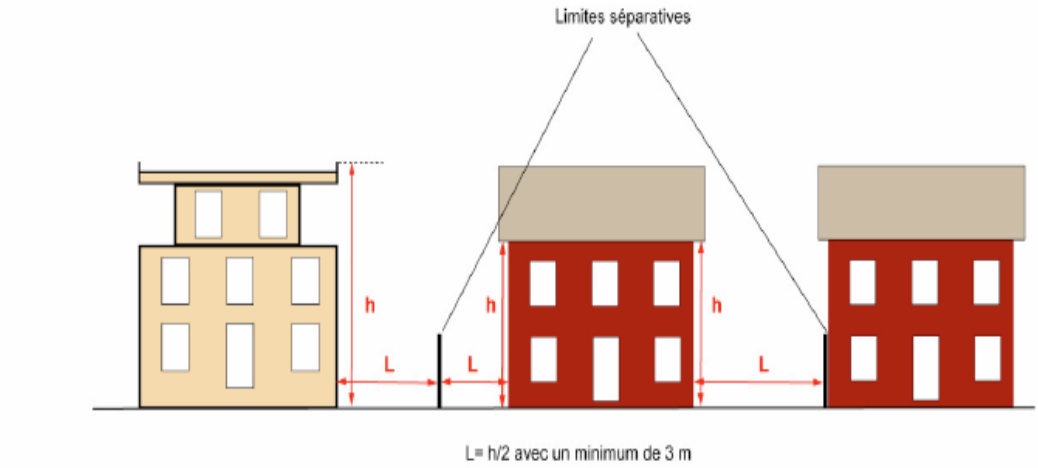
Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme. En cela, les règles du présent article 2AU6 s'appliquent au regard de chaque parcelle ou lot, y compris après division foncière, et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 2AU-7 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être :

- Soit édifiées à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres.
- Soit implantées sur une seule limite séparative.



L= h/2 avec un minimum de 3 m

- Les règles ne prospect ne s'appliquent pas pour les annexes à l'habitation, dans la limite de 6 m² de surface de plancher et de 3 mètres de hauteur maximum.
- Les règles de prospect ne s'appliquent pas pour les constructions ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60m, mesurée à partir de la hauteur du terrain naturel ou du droit de la construction.
- Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme. En cela, les règles du présent article 2AU7 s'appliquent au regard de chaque parcelle ou lot, y compris après division foncière, et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

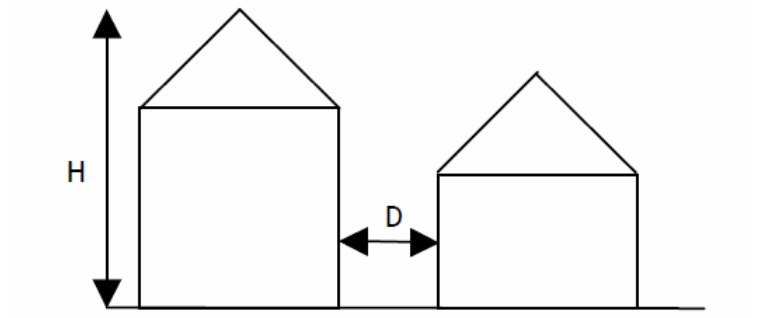
ARTICLE 2AU-8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée pour les constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée (D=H) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. D=H.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme. En cela, les règles du présent article 2AU8 s'appliquent au regard de chaque parcelle ou lot, y compris après division foncière, et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.



D=H (minimum 4 m)

ARTICLE 2AU-9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40% de la superficie du terrain d'assiette.

ARTICLE 2AU-10 LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions individuelles comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage avec maximum 2 niveaux superposés (R+1).

Cette hauteur pourra être majorée à 9 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage (R+2) pour la construction de logements locatifs sociaux, sous réserve des dispositions de l'article L.151-28 2° du Code de l'Urbanisme, uniquement dans le cadre d'un permis d'aménager.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.

Dans le cône de vision du moulin de Baguet, la hauteur maximale des toitures ne pourra dépasser la cote NGF du pied dudit moulin.

ARTICLE 2AU-11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 GENERALITES

- 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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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).
- Les constructions devront se conformer au cahier de recommandations architecturales annexé au présent règlement.
- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent être édifiés en cohérence avec le bâtiment principal et l'esprit de la zone.
- Sont notamment interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, faux encadrements de baies ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses et les agglomérés, et plus généralement tout pastiche de style.
- La qualité architecturale maximale devra être recherchée. D'une façon générale, une expression architecturale contemporaine sera obligatoire. Les volumes doivent exprimer les caractéristiques constructives et fonctionnelles du bâtiment, dans une volumétrie d'ensemble de caractère horizontal.
- Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

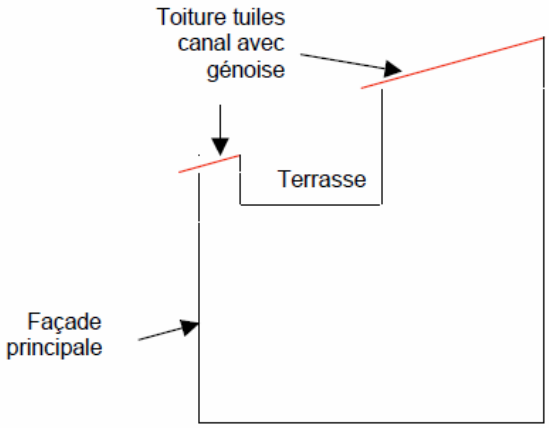
11.2. PAREMENTS

- L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- Les enduits devront présenter une granulométrie fine.

- Les enduits dits « brut de projection » ou « rustiques » sont interdits.
- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.
- Les imitations de matériaux sont interdites.

11.3. TOITURES

- Les toitures terrasses accessibles sont interdites.
- Les toitures seront au minimum à deux pentes. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que sur de faibles surfaces.
- La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 33%.
- Les tuiles flammées, mécaniques plates dites « marseillaises », l'utilisation de plaques ondulées, ainsi que les imitations de matériaux sont interdites.



- Les toitures plates peuvent être admises dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol des constructions (y compris les annexes).
- Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie, d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie, non visibles depuis la rue...

11.4. CLOTURES

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures bordant l'espace public ou en limite séparative seront constituées :

- Soit de murs entièrement revêtus d'un enduit identique à la construction principale.
- Soit de pierres naturelles locales.
- Soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.

- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton. Dans le cas de l'utilisation de clôtures grillagées, des végétaux accompagneront obligatoirement la clôture.

Pour les clôtures pleines, un seul matériau devra être utilisé. Les clôtures constituées par des fils barbelés sont interdites.

La hauteur totale ne devra pas dépasser **2,00 m** excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de **2,50 m.**

Des clôtures différentes peuvent être autorisées pour les motifs liés à la nature des constructions (ex: dispositif pare-ballon) ou pour des règles de sécurité particulières.

Dans les lotissements et permis valant division, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global ; il devra alors faire l'objet d'un projet précis, inséré au règlement du lotissement ou du plan d'aménagement.

Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglées selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton apparent ne sera accepté.

ARTICLE 2AU-12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules automobiles.

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

12.1. NORMES A RESPECTER

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 m et une longueur inférieure à 5 m.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions destinées à l'habitat:
  - une place de stationnement pour les logements d'une SDP inférieure ou égale à 50 m².
  - deux places de stationnement au-delà de 50 m² de SDP.
  - une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements.
- Pour les commerces de détail et les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics : une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la SDP de l'établissement.
- Pour les autres constructions et établissements, il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.
- Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif :
  - une place pour deux lits à usage de type maisons de repos, maison de retraite ou maison de convalescence, avec un minimum d'une place pour 90 m² de SDP.
  - deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré.
  - une place de stationnement par tranche de 30 m² de SDP commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel ou sportif.
  - tous ces types d'établissements doivent aussi comporter un local ou une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

Dans les opérations d'ensemble, lorsque le stationnement à la parcelle est rendu difficile, il peut être remplacé par la réalisation de parkings collectifs, sur l'assiette foncière du projet.

En cas d'impossibilité technique, juridique, ou si des motifs d'architecture ou d'urbanisme interdisent d'aménager le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement des véhicules sur le terrain, le constructeur peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation compensatrice dans les conditions prévues à l'article L. 421-3 du Code de l'Urbanisme.

2 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les deux roues.

Le stationnement des deux roues correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

12.2. NORMES A RESPECTER

Il est exigé au minimum :

Constructions destinées à l'habitation

- 1 emplacement par logement créé.

Constructions destinées à l'hébergement hôtelier

- Aucun emplacement n'est exigé.

Constructions destinées aux bureaux

- 1 emplacement par tranche complète de 150 m² de SDP créée.

Constructions destinées au commerce

- 1 emplacement par tranche complète de 150 m² de SDP créée.

Constructions destinées à l'artisanat

- Aucun emplacement n'est exigé.

Constructions destinées à l'industrie

- Sans objet

Constructions destinées à la fonction d'entrepôt

- Aucun emplacement n'est exigé.

Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- 1 emplacement par unité complète de 10 emplois plus 1 emplacement par unité complète de 30 personnes accueillies.

12.3. MODALITES D'APPLICATION

Pour les constructions destinées à l'habitation, la notion d'emplacement de stationnement des deux roues recouvre des locaux clos ou couverts.

Pour les affectations autres que l'habitation, ces aires de stationnement peuvent être réalisées à l'air libre.

Dimensionnement du stationnement

- La surface minimale d'un emplacement s'établit à 1,5 m² sauf dans le cas d'un garage commun automobile plus deux-roues (voir les modalités d'application pour le stationnement automobile en 1.2).

ARTICLE 2AU-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. ESPACES LIBRES

Il doit être maintenu au moins 20% d'espaces libres laissés en plein terre sur la totalité du terrain d'assiette, sachant qu'au total, 50% de la superficie du terrain doit rester perméable (espaces en pleine terre inclus).

Les espaces libres situés en bordure de l'espace public seront préférentiellement laissés en terre pleine et paysagés.

13.2. PLANTATIONS

Les opérations d'ensemble devront définir une armature d'espaces publics support d'un plan paysager global.
Les aménagements paysagers seront conçus de manière à contribuer à la rétention et à la récupération des eaux pluviales.
Les techniques et ouvrages alternatifs d'assainissement pluvial seront intégrés dans les espaces d'agrément (aires de jeux, promenade…).

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet à haute tige au moins pour 4 places.
Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet à haute tige pour 2 places.

Dans les parties privatives, les espaces libres devront être végétalisés et plantés d'espèces locales, et laissés si possible en pleine terre.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle les mesures suivantes pourront être prises :

- Séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public.
- Favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AU-14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS (Coefficient d'Occupation des Sols) est fixé à : 0,40 sur l'ensemble de la zone.

Zone 2AUE

Chapitre VI – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone encore non équipée est destinée à accueillir à titre principal des activités artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces. Elle se situe sur le secteur dit du «Petit-Verger Sud », dans le prolongement sud de l'actuelle zone UE à l'est de la RD 936.

La zone 2AUE est ouverte à l'urbanisation dédiée aux activités économiques. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, prévue par les orientations d'aménagement et le règlement.

La zone 2AUE est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. (2AUEr). A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions applicables au zone du PPRi» du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE 2AUE-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- Toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les règles relatives aux zones inondables définies au titre 1 – PPRi.
- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les constructions à usage d'habitation (sauf dans les conditions prévues à l'article 2AUE-2).
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les carrières.
- Les piscines.
- Les campings.
- Les terrains de stationnement de caravanes et camping-cars.
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 2AUE-2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les dispositions relatives aux zones inondables du PPRi.

- Les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux relevant ou non de la nomenclature des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).
- Les constructions à usage de logement à condition :
  - que la présence d'une habitation soit strictement nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance et au gardiennage des constructions admises dans la zone.

- qu'il ne soit réalisé qu'une seule habitation par parcelle.
- que l'habitation soit obligatoirement intégrée dans le corps et le volume de la construction principalement dédiée à l'activité.
- que la surface de plancher de la construction affectée à l'habitation soit au maximum de 80m² au total (extensions comprises).

- En 2AUEr, seules les aires de stationnement non souterraines, sans remblaiement et sans imperméabilisation du sol, peuvent être autorisées.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE 2AUE-3 ACCES ET VOIRIE

Accès

- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte: défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
- Aucun nouvel accès direct vers une construction n'est autorisé sur la RD936. Pour les accès sur les routes départementales, il convient d'obtenir préalablement à tout permis l'accord du Conseil général gestionnaire des routes départementales, qui vérifiera les conditions de sécurité.

Voirie

- Les voies nouvelles en impasse sont proscrites quand il est possible techniquement de les connecter à la voirie existante.
- Les voies nouvelles publiques ou privées appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 6 mètres sur une emprise de 8 mètres.
- Les voies doivent répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

ARTICLE 2AUE-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau public d'adduction d'eau potable réalisé par des canalisations souterraines (sauf celles qui n'en nécessitent pas, de par leur utilisation [remises, abris de jardins,…]).

La distribution d'eau potable sous pression doit être conforme aux règlements en vigueur et avoir des caractéristiques suffisantes au regard de l'importance et de la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à desservir.

4.2 – ASSAINISSEMENT

4.2.1 EAUX USEES

- Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement, qui ne peut recevoir que les eaux domestiques ou des effluents de même nature et composition conformément à l'article L.1331-10 du Code de la Santé Publique.
- Les rejets d'eaux claires (eaux pluviales, drainage, eaux de ruissellement des cours et terrasses, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejets de pompe à chaleur,…) ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.
- Les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives ou effluents septiques en provenance de fosses sont également prohibés, sauf prétraitement conformes aux dispositions des textes en vigueur.
- Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (ex : pompe de refoulement) est obligatoirement à la charge du pétitionnaire.

4.2.2 EAUX PLUVIALES

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se réfèrera au guide technique *« Gestion des eaux pluviales urbaines »* de Nîmes Métropole, joint en annexe du PLU.

L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

1. **Dimensionnement du dispositif de rétention :**

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40 m^2 devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume **minimum** de 100 l/m^2 imperméabilisés.
Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.
Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du guide technique joint en annexe du PLU. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.
Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.
Le déclarant se doit de connaitre et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.
Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.
Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

2. Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

Dans le cas d'opérations individuelles :
L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc…)
Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires, ….) sont considérés comme des surfaces imperméables.
Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².
Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :
L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking…) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.
En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable
Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :
Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m2 de nouvelle surface imperméabilisée.
Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m2 d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

3. Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.
L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.
Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

4. Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.
En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé.
Pour rappel : L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

5. **Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :**

Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure à 500 m^2 :
Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude de perméabilité du sol.
Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m^2 :
Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.
En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales :
Si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

4.3 – RESEAU DE DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

- Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.
- Le pétitionnaire sera éventuellement appelé à prendre en charge la réalisation de B.I. ou de P.I. (bouches à incendie ; poteaux à incendie).

4.4 – ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION - GAZ

- Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées, en cas d'aménagement, en souterrain ou posées en façade, en torsadé ou de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et qu'elle ne nuise pas au caractère des lieux. Dans ce dernier cas, elles emprunteront un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports et seront peintes dans le ton des façades qu'elles traversent.
- L'alimentation aérienne et sur poteaux et consoles est strictement interdite (électricité et télécommunications).
- Les antennes et paraboles doivent être installées uniquement sur les toitures et en recul par rapport aux façades sur rue. Dans les nouveaux immeubles collectifs, il est imposé la création d'antennes ou paraboles collectives à l'immeuble.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,…) est à privilégier dans tout projet.
- L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de type ancien (tuiles romanes) est interdite. Seuls sont autorisés les panneaux photovoltaïques faisant partie intégrante d'une architecture contemporaine, notamment sur les hangars, toitures de bâtiments commerciaux ou artisanaux, abris-voitures.

ARTICLE 2AUE-5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE-6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées au-delà des reculs suivants :

- 25 mètres de l'axe de la RD 936.
- 100 mètres de la RN 106 en 2x2voies.
- 8 mètres de l'axe des autres voies publiques.

ARTICLE 2AUE-7 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 4 mètres,
- Soit en limite séparative.

ARTICLE 2AUE-8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée (D=H/2).

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres à l'exception des annexes.

ARTICLE 2AUE-9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 70%.

ARTICLE 2AUE-10 LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder 12 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 2AUE-11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMETRIE ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les clôtures, si elles sont envisagées, doivent assurer une transparence hydraulique. Sur voies et en limites séparatives, elles seront constituées par un grillage en panneaux rigides de 1m80 de hauteur, doublé d'une haie végétale aux essences mixtes n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain.

Lorsque cette partie du terrain est limitrophe d'une autre zone, les aires de stationnement peuvent être localisées dans les marges de retrait latérales.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur,...), doivent être intégrées aux constructions.

Les toits terrasses et les bacs aciers seront privilégiés.
Pour les grands immeubles d'activités, l'emploi des couleurs et matériaux devra permettre une meilleure intégration dans le paysage environnant.

Pour les bâtiments commerciaux ou artisanaux, l'éventuel emploi de matériaux tels que bardages métalliques doit faire l'objet de mesures compensatoires architecturales et/ou paysagères susceptibles d'en atténuer l'impact visuel : travail sur les volumes et retraits des façades, plantations d'arbres de grand développement et végétaux d'essences locales, etc... Tout type de matériaux pourra être autorisé pour les constructions autres.

En tout état de cause, devra être prévu un accompagnement végétal destiné à limiter l'impact visuel du bâtiment dans le paysage.
Par ailleurs, les surfaces de stockage devront être organisées et faire l'objet d'un système architectural visant à limiter les nuisances visuelles.

ARTICLE 2AUE-12 STATIONNEMENT

Sachant que la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables, il est fixé :

- **Pour les constructions destinées à l'artisanat** : 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher (SDP) et 1 place pour 60 m² ou fraction de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration** : Au moins une place par chambre d'hôtel et par tranche de 5m² de SDP dédiée à la salle de restaurant ainsi qu'un emplacement de bus pour 30 chambres d'hôtel.
- **Pour les constructions destinées au commerce** : une surface imperméabilisée maximum de stationnement équivalente à la totalité de la surface de plancher conformément à l'article L151-37 du Code de l'urbanisme.

- **Pour les constructions destinées aux bureaux** : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SDP.
- **Pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif** : Au moins 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- **Pour les parties de constructions destinées à l'habitation** : au moins 1 place par logement.

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

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

ARTICLE 2AUE-13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

L'organisation spatiale des projets doit s'appuyer sur les composantes naturelles du site en tenant compte notamment de la topographie, des masses végétales et des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager ou écologique.

Sur les terrains en limite d'une autre zone, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie :

- Sauf impératifs techniques ou impossibilité liée à la configuration ou à la nature du terrain, les marges de retrait par rapport à la limite concernée sont paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés.
- Les clôtures ajourées sont doublées d'une haie.

D'une manière générale, les surfaces non bâties ou non aménagées en circulations ou aires de stationnement doivent être traitées en espaces verts plantés.

Le terrain doit être planté au moins à raison de 15 % de sa surface totale. Si les dispositifs de stockage des eaux pluviales sont réalisés sous forme de bassins de rétention extérieurs, ceux-ci devront être paysagés et engazonnés. Dans ce cas la surface de bassins sera prise en compte dans le calcul de la surface en espaces verts.
Les parkings en surface seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (les parkings sur pilotis ne sont donc pas concernés).
Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE 2AUE-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Zone A	Zone réservée à l'agriculture
Secteur Ab	Zone agricole d'élevage
Secteur Ar	Zone agricole inondable
Secteur Asr	Périmètre de la STEP

Zone A

Chapitre VII – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A correspond à la zone agricole de la commune, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique, économique et paysager des terres agricoles. Il s'agit d'une zone réservée à l'exploitation agricole sur laquelle les constructions sont strictement limitées.

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune o ù seules les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont autorisées.

La zone A est partiellement concernée par le risque inondation, graphiquement délimité aux plans de zonage. (Les secteurs Ar et Asr sont impactés par le PPRi). A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les dispositions relevant du PPRi, titre I, du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone A comprend :

- La zone A proprement dite qui correspondant aux espaces agricoles à protéger pour leur valeur économique et environnementale acceptant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole des terres.
- Un secteur Ab dans lequel les élevages sont autorisés.
- Un secteur Ar qui correspond à la zone agricole inondable par les débordements du Gardon et de ses affluents.
- Un secteur Asr correspondant au périmètre de la station d'épuration.

La zone A renferme de plus des sites archéologiques à proximité desquels toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE A-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toutes formes de constructions et d'utilisations des sols est strictement interdite dans la zone A et dans la zone Ar.
- Les constructions destinées à l'habitation sauf celles admises aux conditions de l'article N-2 suivant.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'exploitation forestière.

- Les terrains permanents de campings et de caravaning (R421-19c).
- Le stationnement de caravanes et camping-cars hors terrains aménagés (R421-23d).
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes et camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34).
- Les constructions et les extensions des constructions destinées à l'habitation lorsqu'elles ne sont pas strictement nécessaires à l'exploitation agricole et si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article A 2.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non réalisées dans les conditions définies à l'article A 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les occupations ou utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions de l'article A-2 suivant.

ARTICLE A-2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

- Les constructions destinées aux élevages sous réserve qu'elles soient implantées dans la zone Ab et à plus de 500 mètres des limites des zones urbaines ou urbanisables (U et AU).
- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, réalisées en une seule fois, sans que la SDP totale ne puisse excéder 200 m².
- Les bâtiments agricoles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles destinés au stockage du matériel, des récoltes.
- Les serres de production.
- La reconstruction (sans changement de destination) des bâtiments sinistrés, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre.
- Les extensions limitées des constructions existantes destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, sans changement de destination, réalisée en une seule fois, sans que la SDP totale après extension ne puisse excéder 200 m² et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire.
- Les installations techniques, les infrastructures, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE A-3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCES

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

- 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.
- Tout nouvel accès sur les départementales 22 et 225 est soumis à autorisation du Conseil général du Gard, gestionnaire de voirie qui vérifiera les conditions de sécurité.

3.2. VOIRIE

- Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à la circulation des engins agricoles, à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.

ARTICLE A-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable existant équipée d'un dispositif anti-retour, ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. EAUX USEES

- En l'absence de réseau public, toutes les eaux et matières usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement d'assainissement autonomes, conformément aux normes et textes en vigueur et notamment ceux du SPANC.
- L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et égouts pluviaux est interdite.

4.3. EAUX PLUVIALES

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau public, le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés permettant l'évacuation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet.

Dans tous les cas, seront à privilégier :

- Les dispositifs visant à retenir et récupérer les eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie).
- Les aménagements permettant, par ailleurs, la rétention puis l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel.

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées par un réseau collectif suffisamment dimensionné dans des bassins de rétention ou des aménagements adaptés (noues,…).

La compensation des surfaces imperméabilisées devra respecter les préconisations de la MISE, c'est-à dire que le calcul du volume des bassins devra se faire sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7l/s/ha nouvellement imperméabilisé.

4.4. RESEAU DE DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

4.5. ELECTRICITE – TELEPHONE – TELEDISTRIBUTION - GAZ

- Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer dans le site.
- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,…) est à privilégier dans tout projet de construction.
- La production d'énergie photovoltaïque est permise notamment sur les toitures de bâtiments et hangars agricoles.
-

ARTICLE 1AU-5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

ARTICLE A-6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

- 25 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 114c, RD 936, RD 22 et RD 225.
- 100 mètres de part et d'autre de la RN106 2x2voies.
- 75 mètres de part et d'autre de la RN106 à 2 voies « normales », au sud de la commune.
- 8 mètres de part et d'autre de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale.

ARTICLE A-7 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.
- En cas de retrait d'une ou plusieurs des limites séparatives, les constructions ou parties de construction doivent être implantées à une distance au moins égale à 5 m. La distance est comptée horizontalement et perpendiculairement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparatives.

Les règles de prospect ne s'appliquent pas :

- Pour les constructions ou parties de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m mesurée par rapport au niveau du terrain naturel au droit de la construction pour les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE A-8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux bâtiments non contigus ne pourra être inférieure à 3 m.

ARTICLE A-9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A-10 LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale des constructions mesurée à partir de tout point du sol naturel est de 9m au faîtage. Cette hauteur peut être portée au maximum à 14 mètres au faîtage pour les installations agricoles à caractère technique.
- 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 A-11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMETRIE ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 GENERALITES

- 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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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).
- Sont interdites les constructions ne présentant pas une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.
- Une attention particulière sera apportée dans le cas d'extension de constructions existantes.
- Le niveau du plancher bas du rez-de-chaussée doit être cohérent avec la topographie de la voie.
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

11.2. LES ENDUITS ET REVÊTEMENTS DE FACADE

- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.
- Les enduits doivent avoir une granulométrie fine.
- Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses briques, carreaux de faïence, faux pans de bois, carreaux de faïence les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses…).
- 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).

11.3 OUVERTURES EN FACADE, APPUIS ET ELEMENTS D'ARCHITECTURE

- Le rythme et les proportions des ouvertures des façades doivent tenir compte du style de la construction.
- Les portes et fenêtres sont alignées selon des axes horizontaux et verticaux.
- Les appuis de baies seront traités de la même façon que les encadrements, à l'exclusion de tout appui en béton brut, en saillie sur le nu de la façade.

11.4. MENUISERIES ET FERRONNERIES

- Les volets roulants posés à l'extérieur des façades sont autorisés.
- Les ferronneries devront respecter le style régional.

11.5. COUVERTURES, TOITURES

- La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 33%.
- Les toitures en pente seront couvertes de tuiles canal de teinte claire. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. L'utilisation de tuiles de récupération est admise.
- Les couvertures en tuiles mécaniques plates dites «marseillaises» sont interdites ; les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.
- Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient totalement recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.
- Les toitures-terrasses, partielles ou totales sont autorisées.
- Les vérandas et toits en verre sont autorisés.
- Les terrasses en décaissé de toiture sont admises à condition de n'être pas visibles depuis la voie et dans la limite de 30% maximum de la surface globale de la toiture.
- La pose de châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

- Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie, non visibles depuis la rue...
- Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.
- Dans l'architecture traditionnelle, les lucarnes et les fenêtres de toit type « Velux » correspondent à l'éclairage limité du volume d'un comble. Leur inscription doit être soucieuse du rapport au volume bâti. Les lucarnes quelle que soit leur forme ne dépassent pas en longueur la moitié de la longueur de la toiture.

11.6. CLOTURES

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité. Leur aspect, leurs dimensions et leurs matériaux tiennent compte en priorité de l'aspect et des dimensions des clôtures avoisinantes afin de s'harmoniser avec elles ainsi qu'avec la construction principale.

Les clôtures bordant l'espace public seront constituées de murs bahuts entièrement revêtus d'un enduit identique à la construction principale.

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements des eaux.

Les clôtures, sur les voies publiques et en limites séparatives devront être constituées :

- Soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.
- Soit d'un mur bahut qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- Soit d'un grillage rigide doublé d'une haie végétalisée.

La hauteur totale ne devra pas dépasser **2,00 m** excepté pour les portails et leurs piliers qui pourront atteindre une hauteur maximale de **2,50 m.**

11.7. BATIMENTS ANNEXES

Les bâtiments annexes devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la construction principale.

ARTICLE A-12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE A-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE A-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE V
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Zone N	Zone naturelle et forestière
Secteur Nb	Secteur naturel – loisir.
Secteur Nbr	Secteur naturel - loisir inondable.
Secteur Nr	Secteur en zone naturelle inondable.
Secteur Ns	Secteur du périmètre de protection du captage AEP.
Secteur Nca	Secteur de carrières.

Zone N

Chapitre VIII – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières 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, présentant un caractère d'espaces naturels.

Rappelons que la zone N dans son ensemble est concernée par un risque Feu de Forêt d'aléa élevé et très élevé. Les règles applicables sur ce secteur doivent respecter les dispositions relatives à l'Arrêté préfectoral n°2006-131-4 du 11 mai 2006 relatif à la prévention des incendies de forêts qui est annexé au dossier de PLU.

Elle est divisée en deux secteurs principaux :

- Celui du nord proche du Gardon est inondable, il est classé **Nr**, il est impacté par le PPRi comme l'est une partie de la zone N.
- Celui du sud qui s'étend sur le plateau calcaire et boisé des Garrigues, classé généralement **N.**

Elle comprend des secteurs sur lesquels des occupations du sol particulières sont admises.

Zone N : Zone naturelle et forestière. « N sans indice » correspond aux principaux secteurs boisés de la commune, dont certains sont classés en EBC, déclinée en 5 secteurs :

- **Zone Nr**, secteur naturel inondable dans lequel aucune construction nouvelle n'est autorisée.
- **Zone Nb**, secteur naturel dédié aux loisirs.
- **Zone Nbr,** secteur naturel dédié aux loisirs mais inondable.
- **Zone Ns :** secteur du périmètre de protection du captage AEP.
- **Zone Nca,** secteur naturel dédiée à une carrière de roches massives située « Fontaine des Mourgues ». La Zone Nca fait l'objet d'un règlement à part entière.

La zone N renferme de plus des sites archéologiques à proximité desquels toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol, devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE N-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les règles relatives aux zones inondables et des prescriptions du PPRi du 3 juillet 2008.

Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles qui peuvent être admises aux conditions de l'article N-2 suivant.

- Les constructions destinées à l'habitation.
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées au commerce.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées aux exploitations agricoles et forestières.
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessaires à un projet admis sur la zone.
- Les terrains permanents de campings et de caravaning (R421-19c).
- Le stationnement de caravanes et camping-cars hors terrains aménagés (R421-23d).
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes et camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir (R111-34).
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, sauf en secteur Nca.
- Les occupations ou utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions de l'article N-2 suivant.
- Toute occupation ou utilisation du sol à l'exception de celles qui peuvent être admises aux conditions de l'article N-2 suivant.

ARTICLE N-2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admis sous conditions en N, Nb, Nbr, Nr: (NB : le secteur Nca fait l'objet d'un règlement particulier).

- Les constructions techniques d'intérêt général : postes de transformation, château d'eau, station de pompage, à condition de ne pas porter atteinte au site.
- Les équipements d'infrastructures liés à une activité de sport ou de loisirs (chemins de randonnée, piste cyclable...).
- Les espaces verts et les aires de jeux à condition que le matériel d'accompagnement soit démontable.
- L'aménagement et la transformation, sans changement de destination des constructions existantes.
- La reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre, pour les constructions autorisées.

Dans toute la zone N, sont admises, sous réserve des règles concernant les zones inondables définies dans le PPRI du 3 juillet 2008 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les piscines sur les terrains déjà bâtis.
- Les exhaussements et affouillements rendus nécessaires par la réalisation de l'aménagement de la 2fois 2voies (RN106) et des rétablissements correspondants.
- En Nb Les installations et travaux divers suivants visés à l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les aires de loisirs, de jeux et de sports ouvertes au public ainsi que les constructions nécessaires à l'exercice de ces activités dans la limite de 250 m² de surface de plancher pour l'ensemble de ce secteur.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE N-3 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1. ACCES

- 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.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux qui sont sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire».
- **Dans toute la zone :** Tout nouvel accès direct sur les RD 936, RD114, RD22 et RD225 est soumis à autorisation du Conseil général du Gard, gestionnaire de voirie qui vérifiera les conditions de sécurité.

3.2. VOIRIE

- Les voies et passages publics ou à usage collectif doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de ces voies et passages doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir.
- Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement et être aménagées de telle sorte que les véhicules de tout genre puissent faire demi-tour. Elles ne doivent pas dépasser une longueur de 100 m.

ARTICLE N-4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

4.1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'adduction en eau potable existant, ou, en l'absence de celui-ci, alimenté par captage, forage ou puits particulier, et équipée d'un dispositif anti-retour dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

4.2. ASSAINISSEMENT – EAUX USEES

A défaut de branchement possible sur le réseau d'assainissement collectif, toutes les eaux et matières usées de toute construction ou installation doivent être dirigées vers des dispositifs de traitement exécutés conformément aux prescriptions des textes en vigueur et notamment ceux du SPANC.

4.3. ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être conçus de façon à :

- Ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.
- Réduire au maximum le débit d'écoulement hors des parcelles, soit par des dispositifs de récupération des eaux pluviales (fossés drainant, bassins d'orage, cuves de recyclage des eaux de pluie), soit par des aménagements permettant l'infiltration des eaux de ruissellement dans le milieu naturel par une imperméabilisation limitée.
- Garantir l'écoulement des eaux pluviales non infiltrées sur la parcelle dans le réseau public les collectant, dès lors qu'il existe.

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.

En l'absence de caniveaux ou fossés, les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

4.4. RESEAU DE DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

Tout projet doit disposer d'une réserve d'incendie suffisante.

4.5. AUTRES RESEAUX

Les lignes électriques, de téléphone et de télédistribution doivent être établies en souterrain.

ARTICLE N-5 LA SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE N-6 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indication contraire portée sur le plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 25 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 114c, RD 936, R D22 et RD 225.
- 100 mètres de part et d'autre de la RN 106 à 2x2voies.
- 75 mètres de part et d'autre de la RN 106 à 2 voies « normales », au sud de la commune.
- 8 mètres de part et d'autre de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale.

ARTICLE N-7 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à 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 5 mètres.
- En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres du bord du fossé.

ARTICLE N-8 L'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à 4 mètres (sauf pour les bâtiments annexes).

ARTICLE N-9 L'EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N-10 LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions n'excédera pas celle des bâtiments existants, en tous secteurs. Non réglementé pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs.

ARTICLE N-11 L'ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS, VOLUMETRIE ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 GENERALITES

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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).

L'éventuel emploi de matériaux tels que bardages (métalliques ou autres, utilisés pour des raisons techniques inhérentes à la nature de la construction considérée) doit faire l'objet de mesures compensatoires architecturales et/ou paysagères susceptibles d'en atténuer l'impact visuel : travail sur les volumes et retraits des façades, plantations d'arbres de grand développement et végétaux d'essences locales, etc...

11.2. PAREMENTS

- L'emploi à nu des matériaux destinés à recevoir un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- La granulométrie des crépis et enduits devra être fine.
- Les appareillages de fausse pierre peints, dessinés ou en placage sont interdits.

11.3. TOITURES

- Pourcentage de la pente : 28 à 33%.
- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal présentant l'aspect de la terre cuite et de teinte claire. A défaut, pour les abris, les hangars ou les équipements publics, les toitures seront de teinte foncée et mate.
- Des adaptations peuvent être envisagées afin de permettre la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables.
- Les terrasses en partie haute des toitures sont autorisées. Pour les particuliers comme pour les équipements d'intérêts public ou équipements liés à l'exercice d'une mission de service public.

11.4. CLÔTURES

- Les portails, s'ils existent, seront de couleur vert foncé ou brun foncé.
- Les clôtures constituées par des fils barbelés sont interdites.
- Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.
- Les clôtures végétalisées doivent comporter des espèces buissonnantes et arbustives correspondant aux essences existantes environnantes.
- Les clôtures en maçonnerie sont interdites (seul un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre peut être autorisé, surmonté d'un grillage).

ARTICLE N-12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

ARTICLE N-13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces boisés classés existants ou à créer représentés sur les plans de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L130-1 du code de l'urbanisme.

Un minimum de 30% de la surface totale doit être planté d'arbres de haute tige ou densément végétalisée sur toute la zone.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de jeux… en s'intégrant au mieux dans leur environnement.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE N-14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Zone Nca

CHAPITRE IX REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE Nca

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **Nca** concerne notamment des espaces naturels qu'il convient de règlementer afin de permettre l'exploitation d'une carrière de roches massives indispensables au développement de la construction de routes, de bâtiments, d'ouvrages d'art…

Elle se situe sur le secteur dit « Fontaine des Mourgues», qui est à cheval sur la commune de La Calmette et de Dions, au nord de la RD225 et du Goutajon. Elle dispose d'un accès autorisé sur la RD225.

La zone Nca n'est pas concernée par le **risque inondation.**

Une partie de la zone NCa est concernée par la trame de la zone Ns. Cette partie nord de la zone doit impérativement tenir compte des prescriptions relatives aux arrêtés de protection.

Toutes dispositions devront être prises pour réduire au maximum les atteintes à l'environnement, en particulier en évitant les risques d'érosion. Une étude approfondie concernant la protection de la nappe phréatique devra être réalisée préalablement à toute autorisation. Après exploitation, le site devra être remis en état.

Le secteur concerné par le périmètre de protection du forage du Réservoir est tramé sur le plan PLU. Le périmètre de protection constitue une zone de vigilance particulière, vis-à-vis notamment des pollutions accidentelles pouvant avoir des conséquences sur la ressource. Les activités ou aménagements à l'intérieur de ce périmètre y sont réglementés. L'application de la réglementation générale définie par l'ARS doit y être appliquée en toute rigueur.

Une partie de la zone Nca est strictement dédiée au fonctionnement des activités de **plate-forme** associées à l'extraction de roches massives de calcaire, à leur concassage, criblage et commercialisation. Elle est destinée à accueillir à titre principal des activités d'entrepôts, d'ateliers, de bureaux. Cette partie de la zone Nca est tramée au plan du PLU pour qu'elle soit distincte de la zone d'extraction proprement dite.

La zone NCa peut recevoir les installations classées ou non nécessaires au fonctionnement de la carrière, ainsi que les activités utilisatrices directes des matériaux d'extraction de la carrière, telles que les centrales à béton ou à enrobé, etc...

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE Nca-1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction qui n'est pas strictement nécessaire à l'exploitation, la transformation et à la commercialisation de granulats alluvionnaires, de roches massives issues de la carrière de La Calmette, de Dions ou d'un autre site.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à vocation commerciale autre que celles associées à la production de granulats.
- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les constructions à usage d'habitation (sauf dans les conditions prévues à l'article Nca 2).
- Les piscines.
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes et camping-cars.
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les constructions destinées à l'artisanat.

ARTICLE Nca-2 - LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dans toute la zone Nca, sont admises les carrières, les installations classées pour la protection de l'environnement relevant de cette activité : exploitation et réhabilitation de carrières.
2) Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la carrière, Les constructions à usage industriel et commercial, de bureaux strictement nécessaires à la production ou à la transformation de matériaux de carrières relevant ou non de la nomenclature des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement).
3) Les installations primaires nécessaires à la réduction de la granulométrie du brut d'abattage broyeur, scalpeur, crible…
4) Les productions de dérivés des carrières associés à du béton, du bitume et autres adjuvants nécessaires à la construction, au génie civil et aux travaux publics.
5) Les constructions légères destinées aux bureaux, aux fonctions d'entrepôt et de surveillance et gardiennage.
6) Les constructions à usage de chantier : bungalows, douches, sanitaires, vestiaires, réfectoire, salle de repos, infirmerie,…
7) Les constructions à usage de logement à condition :
    - que la présence d'une habitation soit strictement nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance et au gardiennage des constructions admises dans la zone,
    - qu'il ne soit réalisé qu'une seule habitation par entreprise de production,
    - que l'habitation soit obligatoirement intégrée dans le corps et le volume des constructions principalement dédiées à l'activité, (Bureaux, hangars, ateliers de maintenance),
    - que la surface hors œuvre nette de la construction affectée à l'habitation soit au maximum de 80 m² au total (extension comprise).
8) Les affouillements et les exhaussements de sol liés à la remise en état des carrières existante ou liés aux installations classées existantes.

9) Les exhaussements de sol dans le cadre de la remise en état des carrières à condition :
   - qu'ils n'occupent pas une surface supérieure à 80% de celle de la zone Nca.
   - que des mesures compensatoires soient prises afin de prendre en compte les contraintes hydrauliques résultant de ce projet, notamment l'imperméabilisation des terrains.
   - que la stabilité des exhaussements soit assurée.
   - que des mesures d'insertion paysagère soient exécutées.
10) Les bassins de rétention des eaux pluviales, les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement de la carrière ainsi que des ouvrages techniques, sous réserve de ne pas porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
11) Les aires de stationnement d'engins et les voiries.
12) Les postes électriques.
13) Les ponts-bascules.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

ARTICLE Nca-3 ACCES ET VOIRIE

3.1. ACCES

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.
Tout accès direct sur la RD225 est à demander au Conseil général du Gard.

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

Une passerelle supportant une bande transporteuse pourra être autorisée à franchir la RD225 en aérien, entre la zone Nca et le camp militaire situé de l'autre côté de la RD225 après accord du Conseil général. Les modalités de construction (distance d'implantation, hauteur libre sous la passerelle, etc…) et d'autorisations seront négociées avec le Conseil général du Gard, gestionnaire de la voirie départementale concernée.

3.2. VOIRIE

Les voies créées à l'intérieur de la zone n'ont pas vocation à devenir publiques. Cela dit, si en fin d'exploitation ces nouvelles voies privées étaient appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale, elles devraient alors avoir une largeur de chaussée minimale de 8 mètres.

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

ARTICLE Nca-4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :
Cette zone n'est pas reliée au réseau public d'eau potable.

Assainissement :
Dans toute la zone, les constructions seront équipées d'un système d'assainissement non collectif conformément aux textes de la législation en vigueur et notamment ceux du SPANC.

Eaux pluviales :
Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec un débit de fuite maximal de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

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

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage…) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.
Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

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

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

Déchets
Un local technique destiné au stockage des déchets ménagers et assimilés sera directement accessible depuis le domaine public.

Electricité, téléphone
L'alimentation électrique et en téléphone de la zone est à la charge du pétitionnaire. En aucun cas la collectivité ne pourra être sollicitée pour financer ces réseaux.
Tous les réseaux (électricité, téléphone, télé câble, informatique et autres) devront néanmoins être enterrés chaque fois que cela sera possible, jusqu'au raccordement sur ceux des concessionnaires.

ARTICLE Nca-5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE Nca-6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées au-delà des reculs suivants :

- 25 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 114c, RD 936, R D22 et RD 225.
- 100 mètres de part et d'autre de la RN 106 à 2x2voies.
- 75 mètres de part et d'autre de la RN 106 à 2 voies « normales », au sud de la commune.

- 8 mètres de part et d'autre de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale, y compris des voies internes à créer sur la plateforme.

ARTICLE Nca-7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE Nca-8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE Nca-9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60%.

ARTICLE Nca-10 LA HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder 12 mètres à l'égout du toit.

Cette limitation de hauteur ne s'applique pas aux broyeurs concasseurs et abris associés aux équipements industriels de carrière proprement dits.

ARTICLE Nca-11 ASPECT EXTERIEUR

Les clôtures sont obligatoires et doivent assurer une transparence hydraulique. Autour de l'ensemble du site, il sera érigé un merlon d'1,5 mètre de haut et une clôture du type grillage : piquets + 3 fils et panneautage de 1,5m de hauteur maximum, doublé d'une haie végétale aux essences mixtes, le tout n'excédant pas 3 mètres de hauteur.

En fonction des secteurs, selon la taille du merlon et l'accessibilité, la clôture peut être mise en avant, ou en arrière du merlon ou sur le merlon. Cette double sécurité s'adapte en fonction du contexte.

Les toits terrasses et les bacs aciers des constructions de chantier seront privilégiés.
Pour les grands bâtiments d'activités ou de hangars, l'emploi des couleurs et matériaux devra permettre une bonne intégration dans le paysage environnant.

Pour les bâtiments industriels ou artisanaux, l'éventuel emploi de matériaux tels que bardages métalliques doit faire l'objet de mesures compensatoires architecturales et/ou paysagères susceptibles d'en atténuer l'impact visuel : travail sur les volumes et retraits des façades, plantations d'arbres de grand développement et végétaux d'essences locales, etc... Tout type de matériaux pourra être autorisé pour les constructions autres.

En tout état de cause, devra être prévu un accompagnement végétal destiné à limiter l'impact visuel des bâtiments et installations dans le paysage.

Par ailleurs, les surfaces de stockage devront être organisées et faire l'objet d'un système architectural visant à limiter les nuisances visuelles.

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

Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Elles sont notamment interdites dans les marges de recul par rapport aux voies publiques.

Lorsque cette partie du terrain est limitrophe d'une autre zone, les aires de stationnement peuvent être localisées dans les marges de retrait latérales.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur,...), doivent être intégrées aux constructions.

ARTICLE Nca-12 STATIONNEMENT

Des espaces sont à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, pour le stationnement des engins de chantier, camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée.

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

Sachant que la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables, il est fixé :

- Pour les constructions destinées au commerce (bureau de vente des matériaux): Au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente,
- Pour les constructions destinées aux bureaux : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SDP.
- Pour les parties de constructions destinées à l'habitation : au moins 1 place par logement.

ARTICLE Nca-13 ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET PLANTATIONS

Les défrichages et déboisements sont autorisés dans le cadre de la mise en exploitation de la carrière.

L'insertion paysagère de la carrière doit faire l'objet d'un traitement paysager végétal et/ou minéral participant à l'insertion des constructions dans le paysage naturel.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

ARTICLE Nca-14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé. La SDP de la construction affectée à l'habitation doit être au maximum de 80 m^2 au total.