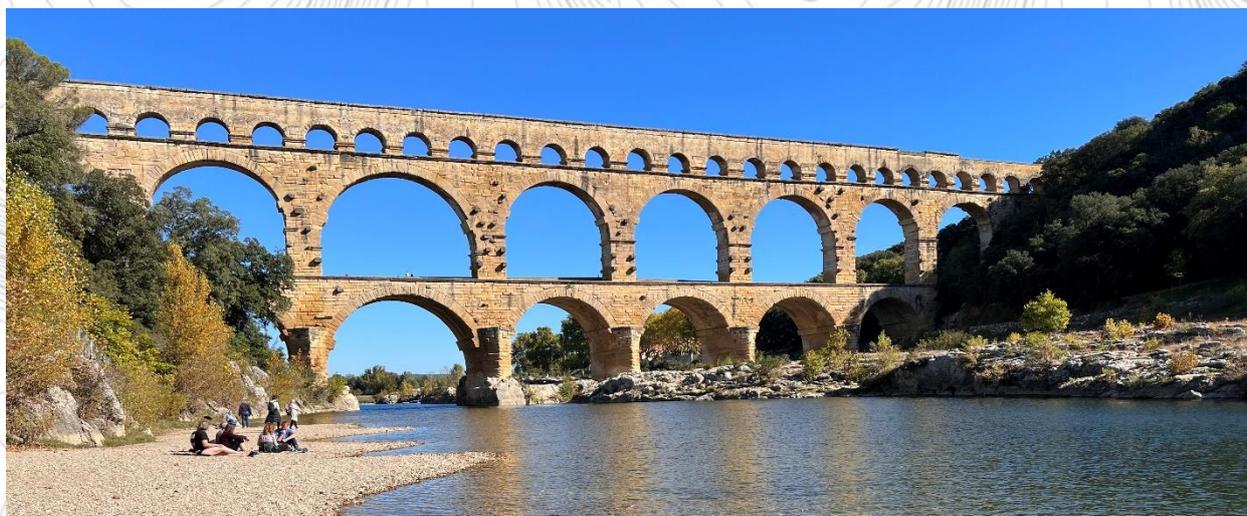




COMMUNE DE VERS-PONT-DU-GARD

RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME



REGLEMENT LITTERAL

Décembre 2022

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	2
I – PREAMBULE	2
ARTICLE 1 : CHAMP D’APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	2
ARTICLE 2 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES	2
ARTICLE 3 : ORGANISATION DU REGLEMENT	4
ARTICLE 4 : DEFINITIONS	4
ARTICLE 5 : PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L’OCCUPATION ET A L’UTILISATION DES SOLS	16
ARTICLE 6 : AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES	17
ARTICLE 7 : INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU	18
ARTICLE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RISQUES ET NUISANCES	21
II - DISPOSITIONS APPLICABLES A L’ENSEMBLE DES ZONES (U, AU, A et N)	26
<u>1.</u> Desserte par les voies publiques ou privées.....	26
<u>2.</u> Conditions de desserte par les réseaux	27
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER	29
Dispositions applicables à la zone Ua	30
Dispositions applicables à la zone Ub	38
Dispositions applicables à la zone Us.....	47
Dispositions applicables à la zone Ue	53
Dispositions applicables à la zone Upg	59
Dispositions applicables à la zone AU	65
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	72
Dispositions applicables à la zone agricoles (A)	73
Dispositions applicables à la zone naturelle (N)	85

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

I – PREAMBULE

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique sur la totalité du territoire de la commune de Vers-Pont-du-Gard.

ARTICLE 2 : DIVISIONS DU TERRITOIRE EN ZONES

La commune de Vers-Pont-du-Gard est divisée en :

Zones urbaines :

Peuvent être classés en zones urbaines les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

- **Zone Ua** : correspond au centre ancien de la commune. Ce centre est caractérisé par des constructions à l'alignement de 1 à 2 étages et une pluralité de fonctions (commerces, équipements, lieux de vie, etc.). L'objectif de cette zone est de conserver les caractéristiques urbaines de ce tissu dans les projets de renouvellement urbain et préserver la mixité des fonctions et notamment la fonction commerciale du secteur.
- **Zone Ub** : Il s'agit des secteurs de la commune à dominante résidentielle qui se sont construits sous forme de lotissements pavillonnaires. Tissu urbain moyennement dense, l'objectif est de permettre une densification raisonnée. Il s'agit également des secteurs qui font la transition avec l'espace agricole et qui jouent un rôle important dans la perception de la ville à la campagne.
- **Zone Us** : destinée à accueillir exclusivement des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.
- **Zone Ue** : Concerne les zones économiques du territoire.
- **Zone Upg** : Concerne le secteur touristique du Pont-du-Gard.

Zones à urbaniser :

- **Zone AU** : zone à urbaniser à vocation résidentielle faisant l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Zones Agricoles (A) :

Peuvent être classés en zones A les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

- **Zone A** : zone Agricole : Il s'agit des espaces agricoles où le développement des exploitations agricoles est permis afin d'assurer la pérennisation de l'activité agricole ;
- **Zone AC** : zone Agricole de Carrière : L'occupation du sol est agricole et y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ou au fonctionnement de celles-ci
- **Zone Apg** : Périmètre du site classé des Gorges du Gardon et du Pont du Gard : L'occupation du sol est agricole, mais pour des raisons de préservation du paysage, du patrimoine, des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité, l'agriculture y est protégée et les constructions strictement encadrées ;
- **Zone Apv** : zone Agricole Photovoltaïque : L'occupation du sol est agricole et y sont autorisés les constructions et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque

Zones Naturelles (N) :

Peuvent être classés en zones naturelles ou forestières, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

1° Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2° Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3° Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4° Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5° Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.

- **Zone N** : Zone Naturelle : Zone de protection des espaces naturels. Elle comprend les massifs boisés, les forêts alluviales, ainsi que les espaces naturels préservés et non aménagés présents en zone urbaine. Elle peut également prendre en compte les exploitations forestières et assure le maintien et le développement de cette activité.
- **Zone Np** : Périmètre du site classé des Gorges du Gardon et du Pont du Gard : Zone Naturelle Protégée : Zone de protection stricte qui vise à conserver le caractère naturel des lieux, pour des raisons d'exposition aux risques, d'enjeu de paysage ou de préservation de la biodiversité. Elle comprend les réservoirs de biodiversité, les zones boisées et bocagères d'intérêt majeur ainsi que les corridors écologiques.
- **Zone Npg** : Zone Naturelle Protégée spécifique au site classé du Pont du Gard et des abords des Gorges du Gardon.

ARTICLE 3 : ORGANISATION DU REGLEMENT

Le règlement s'organise autour de trois grandes parties :

Titre I : Dispositions générales qui définissent les notions mobilisées par le présent règlement et précisent les règles applicables quelle que soit la zone du PLU.

Titre II : Règles qui s'appliquent aux zones U et AU.

Titre III : Règles qui s'appliquent aux zones A et N.

Le règlement graphique fait également référence aux différents secteurs soumis à des risques et encadrés par des plans de prévention des risques qui s'imposent aux règles des zones du PLU. Ces documents sont annexés au PLU.

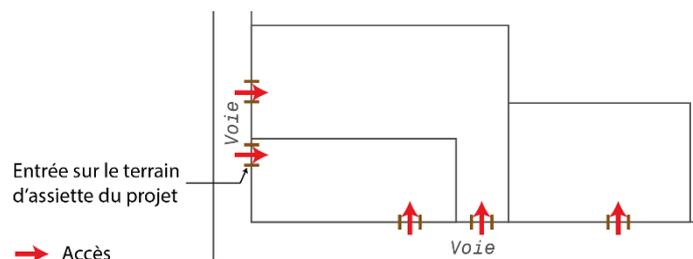
Les règles qui s'imposent sur la commune sont divisées en 8 articles :

Usage des sols et destination des constructions	ARTICLE 1 : Destinations et sous destinations ARTICLE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale
Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères	ARTICLE 3 : Volumétrie et implantation des constructions ARTICLE 4 : Qualité architecturale, urbaine, paysagère et environnementale ARTICLE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions (dispositions communes et particulières à chaque zone) ARTICLE 6 : Stationnement
Équipements et réseaux	ARTICLE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées ARTICLE 8 : Desserte par les réseaux

ARTICLE 4 : DEFINITIONS

Accès :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.



Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrace ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement :

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la

voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés joint au règlement.

Annexe :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités et à la vocation de la construction principale mais qui ne constitue pas une pièce de vie (garage, abri ou cabane de jardin, kiosque, pergola permanente, abri à bois, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques...). Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien d'usage et fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Arbre de haute tige :

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment principal :

Le bâtiment principal est l'édifice représentant le volume le plus important sur une propriété et abritant la fonction principale.

Chaussée :

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation des véhicules.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Deux bâtiments, pour faire partie de la même construction, doivent être reliés par des éléments construits créant de la surface de plancher.

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement autorisée et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Construction principale :

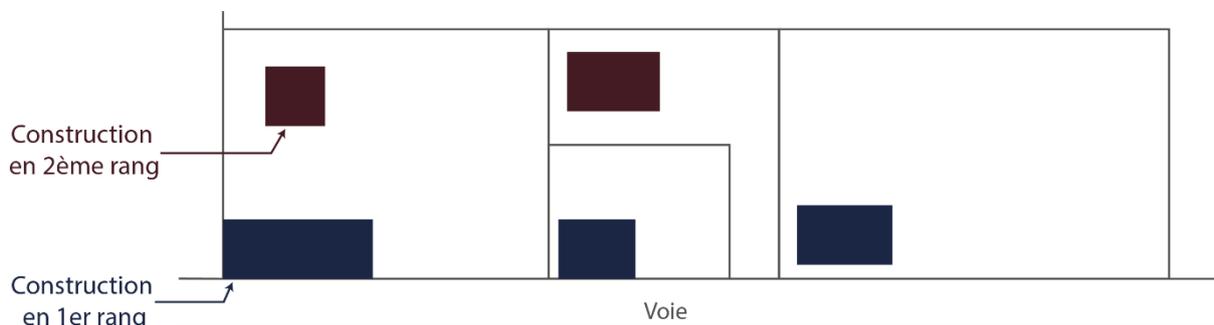
Une construction principale se définit comme étant la construction initiale hors annexe.

Construction en premier rideau :

Ce sont les constructions (hors annexes) implantées en première bande, directement visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.

Construction en second rideau :

Ce sont les constructions situées à l'arrière d'une première construction ou rangée de constructions de premier rideau (hors annexe) sur le même terrain ou sur un autre terrain. Pour autant, elles peuvent être visibles depuis les voies (publiques ou privées) ou emprises publiques.



Contigu :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Destination :

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être règlementées. Le lexique national est repris et il est précisé pour éviter toute confusion.

1. **Exploitations agricoles ou forestières** : correspondent aux activités ci-dessous
 - a. **Exploitations agricoles** : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
 - b. **Exploitations forestières** : l'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
2. **Habitation** : constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable
 - a. **Logement** : comprend les logements utilisés à titre de résidence principale, secondaire ou logement occasionnel. Cette sous-destination intègre, sans les distinguer, tous les statuts d'occupation : propriétaire, accédant, locataire, occupant à titre gratuit, et tous les logements quel que soit leur mode de financement. Cette sous-destination recouvre également :
 - Les « résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes) ;

- Les chambres d'hôtes au sens de l'article D324-13 du code du tourisme, c'est-à-dire limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes ;
 - Les meublés de tourisme dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens du b) du 4° de l'article 261-D du code général des impôts, c'est-à-dire au moins trois des prestations suivantes : petit déjeuner, nettoyage régulier des locaux, fourniture de linge de maison et réception, même non personnalisée, de la clientèle. Pour l'application de l'arrêté, les gîtes sont considérés comme des meublés de tourisme.
- b. **Hébergement** : recouvre les constructions principalement à vocation sociale, destinées à héberger un public spécifique : des étudiants (gestion CROUS), des foyers de travailleurs, EHPAD, des maisons de retraite, des résidences hôtelières à vocation sociale ... Cette sous-destination recouvre également les hébergements assurant les mêmes fonctions et visant le même public, mais à vocation commerciale (notamment les résidences étudiantes avec service para-hôtelier...). Ces structures peuvent proposer des hébergements en logement ou en chambres collectives ou individuelles.
3. **Commerces et activités de services** : regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.
- a. **Artisanat et commerces de détail** : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination :
- **Alimentaire** :
 - Alimentation générale ;
 - Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - Caviste ;
 - Produits diététiques ;
 - Primeurs ;
 - Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique...
 - **Non alimentaire** :
 - Equipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter... ;
 - Equipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage... ;
 - Automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence... ;
 - Loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
 - Divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie...
- b. **Restauration** : Établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar café...). Cette sous-destination n'inclut pas la restauration collective qui constitue une prestation proposée aux salariés ou usagers d'une entreprise, d'une administration ou d'un équipement.

- c. Commerce de gros : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.
- d. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrats de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :
- Reprographie, imprimerie, photocopie, serrurier ;
 - Banques, assurances, agences immobilières, agence de voyage, auto-école ;
 - Professions libérales : Médecins, Architecte, Avocat, Notaire, Géomètre, Expert-Comptable, éditeur... ;
 - Laboratoire d'analyse, ou radiologie ;
 - Etablissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueur de voiture, vidéothèque, salle de jeux (Bowling, laser game, escape game ...), ...
- e. Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- f. Hôtels : constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- g. Autres hébergements touristiques : constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
4. **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.
- a. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- b. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- c. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement (école) ainsi que les établissements destinés à la petite enfance (crèche), les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- d. Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- e. Equipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public ...
 - f. Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
5. **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires** : Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, construction, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.
- a. Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
 - b. Entrepôts : recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale.
 - c. Bureaux : recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises.
 - Sièges sociaux ;
 - Bureaux d'études : informatique, urbanisme, bureaux d'études techniques, ...
 - d. Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

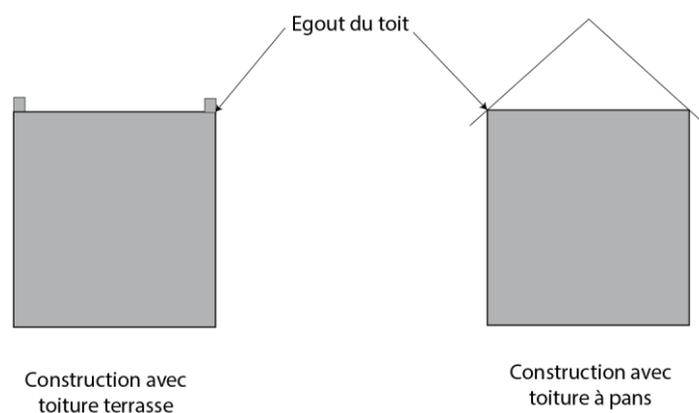
Domaine public :

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public.

Égout du toit :

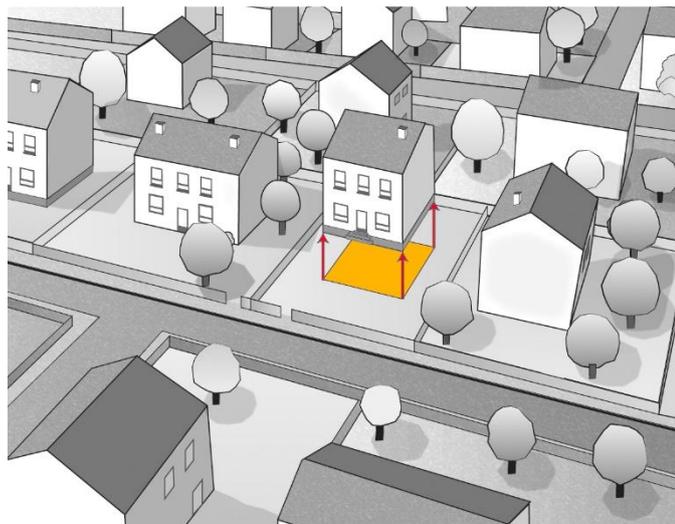
En cas de toiture en pente, l'égout du toit correspond au point d'intersection entre le prolongement vertical de la façade et la couverture.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



Emprise au sol :

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements. Les pergolas qui permettent une toiture fermée sont constitutives d'emprise au sol. Les piscines couvertes sont constitutives d'emprise au sol au contraire des piscines non couvertes.

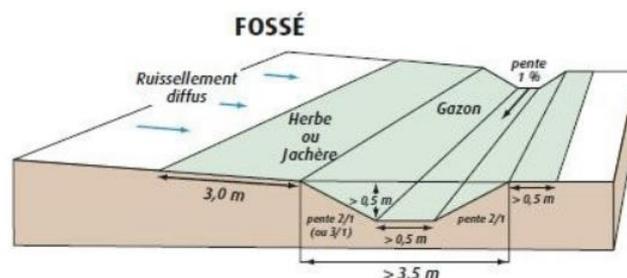


Emprises publiques :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipements publics, ...

Fossé :

Le fossé est une tranchée permettant de canaliser les écoulements.



Installations techniques :

Les équipements techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateurs d'électricité, puits de chaleur...).

Espace libre :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement ou des rampes d'accès au parking.

Espace pleine terre :

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- Son revêtement est perméable ;
- Sur une profondeur de 3m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- Il peut recevoir des plantations.

Exhaussement :

Remblais ou surélévation du sol.

Extension – surélévation :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique (relié à la construction principale) et fonctionnel avec la construction existante.

Une piscine couverte et découverte est une extension d'une habitation sous deux conditions :

- Elle doit être située à proximité de la construction à usage d'habitation existante ;
- Elle doit former avec elle un même ensemble architectural ;

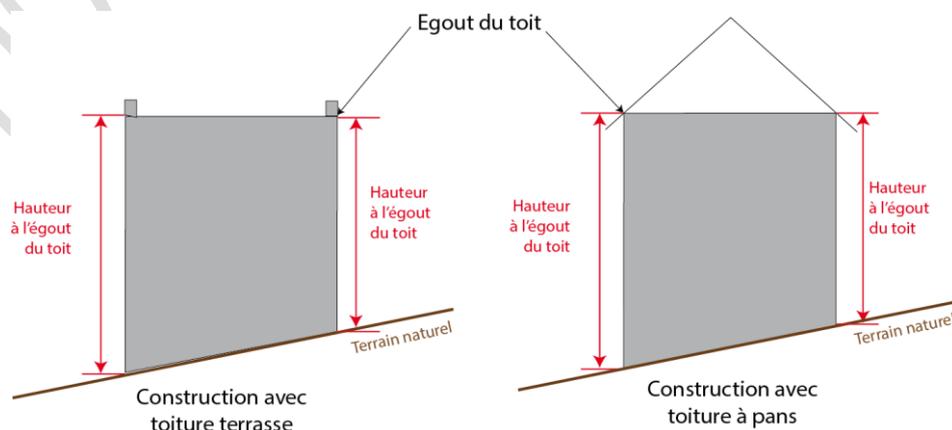
Haie vive mixte

Mélange d'arbustes à feuilles caduques et persistantes, souvent à fleurs, dont on conserve la silhouette naturelle. Elle peut être haute ou basse, évolue au rythme des saisons et présente une diversité de formes, de couleurs et de senteurs. Pour les essences à privilégier, il convient de se rapporter à la palette végétale indicative en annexe.

Hauteur à l'égout du toit :

L'objectif de la règle de calcul de la hauteur du bâti est de permettre une intégration optimale du bâti au sein du tissu urbain et notamment dans les secteurs en pente.

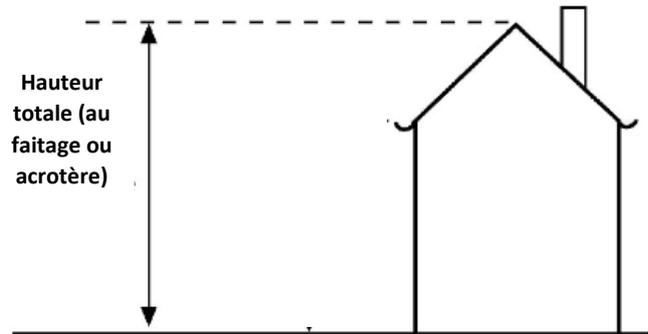
Sauf disposition contraire du règlement, la hauteur à l'égout du toit correspond à la différence de niveau entre l'égout du toit tel que le définit le présent règlement (hors attique le cas échéant) et le point du terrain naturel situé à sa verticale.



Quand les attiques sont autorisés, le règlement stipule la hauteur totale maximale à respecter. Néanmoins la hauteur à l'égout du toit des façades principales s'applique.

Hauteur totale

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faitage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.



Impasse :

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours.

Lavogne :

Bassin de collecte des eaux de pluie permettant d'assurer l'approvisionnement en eau des troupeaux en garrigue, et bénéficiant également à la faune sauvage.

Liaison douce :

Une liaison douce est un cheminement dédié aux modes de transports "doux" comme le vélo, le roller, la trottinette, la marche à pied, etc. Elle est séparée des voies pour véhicules motorisés dans le but d'assurer la sécurité des usagers.

Limites séparatives :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Logements locatifs sociaux :

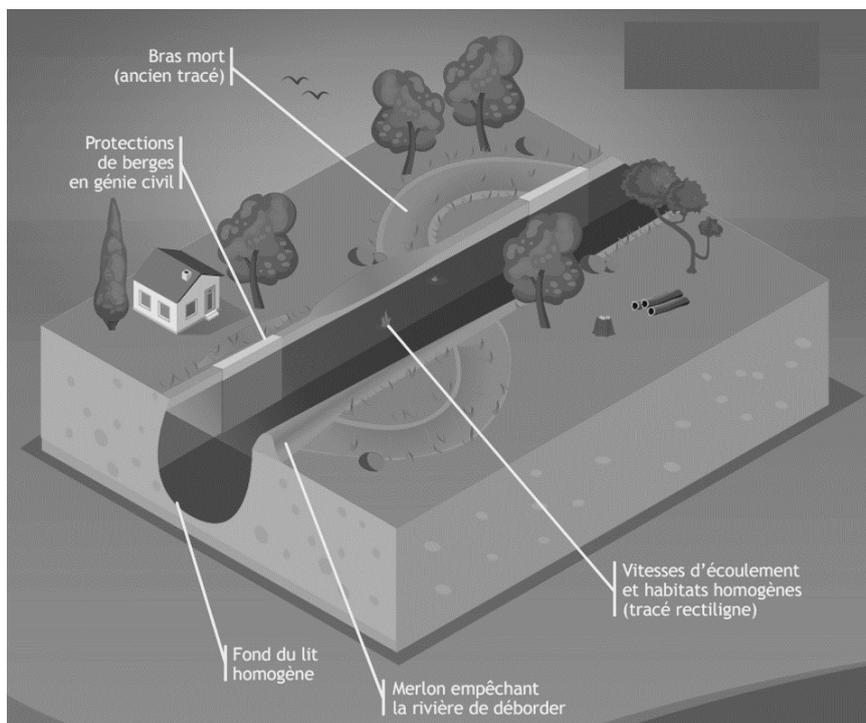
Les logements locatifs sociaux sont définis à l'article L.302-5 du code de la construction et de l'habitat.

Margelle :

La margelle se caractérise par une assise maçonnée constituant le rebord d'une piscine, d'un puits, d'un bassin, etc...

Merlon :

Dans le cadre de berges artificialisées, le merlon est un ouvrage correspondant à une levée de terre ou un enrochement destiné à empêcher la rivière de déborder.



Mur de soutènement :

Le mur de soutènement est un mur vertical qui permet de soutenir les terres d'un terrain naturel. Il s'agit d'un ouvrage construit en maçonnerie (béton armé, blocs de béton, pierres, etc.), annexe d'une construction. La stabilité d'un mur de soutènement est assurée par son propre poids, et doit, pour conserver son équilibre, avoir un poids qui contrebalance, non seulement les potentielles surcharges (passage de voitures, par exemple) mais aussi les poussées des terres latérales. Les murs de soutènement devront faire l'objet d'un traitement qualitatif (végétalisation, enduits, traitement en pierre...).

Un muret servant de socle à un grillage avec pour seule fonction de clôturer un terrain, et non de retenir des terres, est un mur de clôture.

Mutualisation du stationnement :

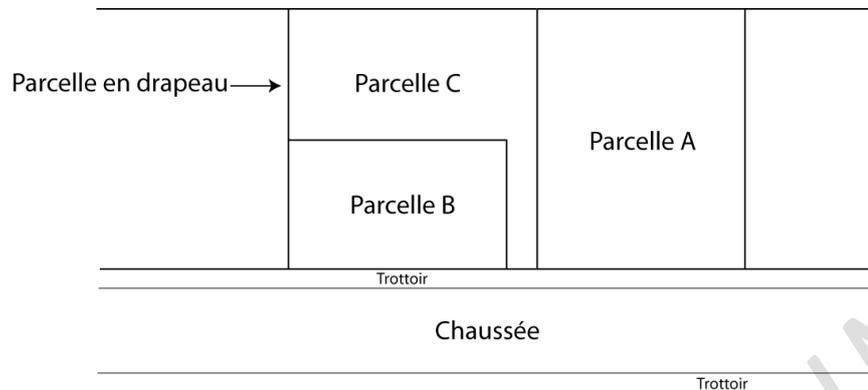
Le principe de mutualisation consiste à rassembler dans un même dispositif de stationnement les besoins de plusieurs projets immobiliers proches, sur un même site et/ou au sein d'une même construction.

Opération d'aménagement d'ensemble :

L'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence. Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants (liste non exhaustive) : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les permis d'aménager, les permis valant division, les Associations foncières d'urbanisme.

Parcelles dites en drapeau :

Parcelle disposant d'un accès direct sur le domaine public mais dont la surface principale est située en retrait de celui-ci, en second rideau.



Plan de prévention des risques :

Le Plan de Prévention des Risques prévisibles est établi sous la responsabilité du préfet. Le Plan de Prévention des Risques (PPR) permet de délimiter les zones à risques et d'y prescrire les mesures préventives nécessaires.

Programme :

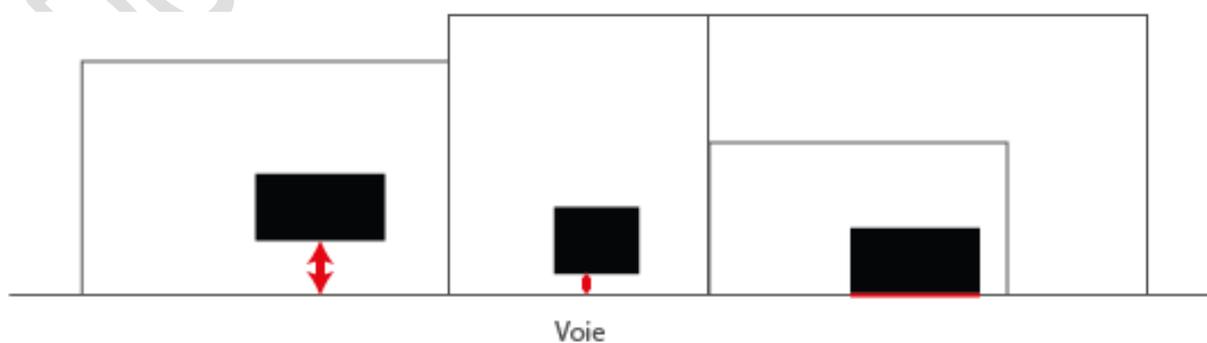
Ensemble des actions prévues au sein d'un projet d'aménagement/de construction proposé dans le cadre d'une demande d'autorisation de droit du sol.

Recul des constructions par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées et des emprises publiques :

Le recul est la distance séparant une construction des voies (publiques ou privées, existantes ou à créer) ou des emprises publiques.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement du nu de la façade à la limite de la voie ou de l'emprise publique. Les éléments de modénature inférieurs ou égaux à 5 cm ne sont pas pris en compte. Dans les reculs, les débords de toit, les éléments de modénature supérieurs à 5 cm, les balcons, les installations techniques liées aux différents réseaux et les stationnements réalisés en sous-sol peuvent être autorisés par le règlement.

Le recul des piscines est calculé à partir de la margelle.

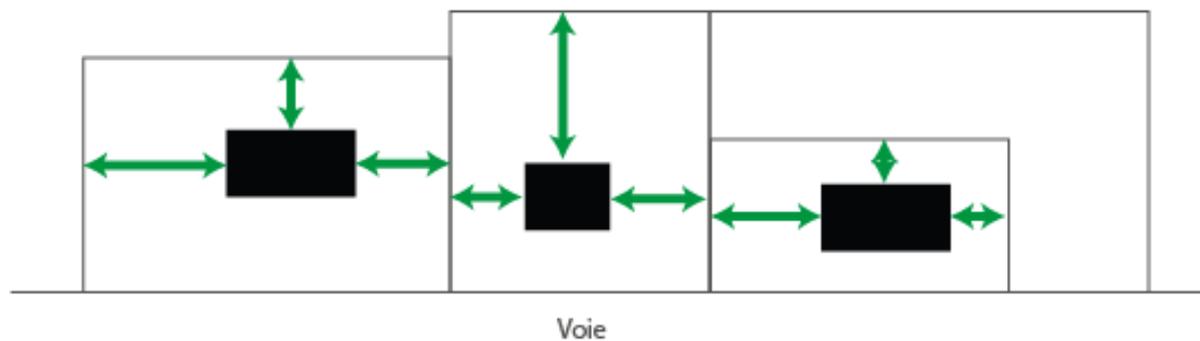


Retrait par rapport aux limites séparatives :

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une construction (hors balcons, débords de toit et éléments de modénature) d'une limite séparative.

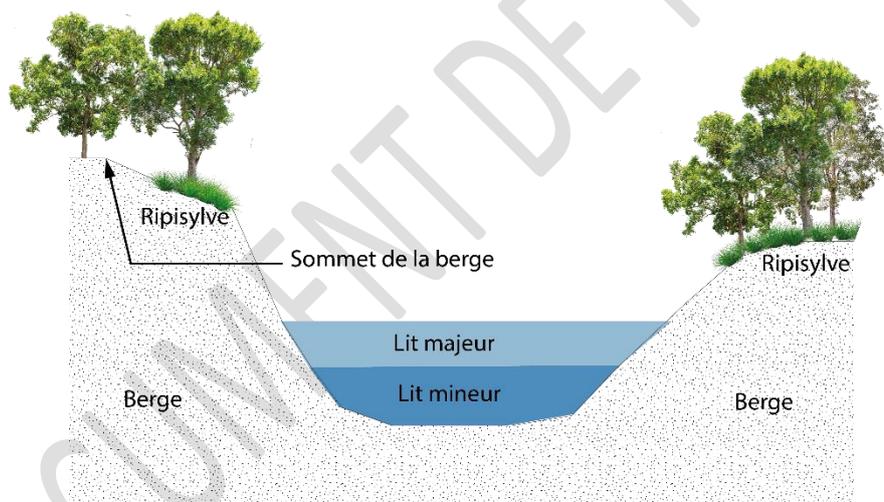
Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Le retrait des piscines est calculé à partir de la margelle.



Sommet de la berge

Point haut de la berge pouvant correspondre à une rupture de pente.



Stationnement automobile :

Espace permettant à un véhicule automobile de se garer. Les places de stationnement font au minimum 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Terrain naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation.

Toiture terrasse :

Couverture horizontale ou présentant une pente inférieure à 5%.

Toiture végétalisée :

Couverture d'un bâtiment recouvert de substrat végétalisé.

Terrain ou unité foncière :

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Voies :

Les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent. Toutefois les espaces dédiés aux modes de déplacement doux (piéton, vélo, ...) présentant une largeur inférieure ou égale à 4 mètres ne sont pas considérés comme des voies et ne sont donc pas soumis aux règles les concernant.

ARTICLE 5 : PORTEE RESPECTIVE DU PRESENT REGLEMENT ET DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION ET A L'UTILISATION DES SOLS

Conformément à l'article R. 111-1 du code de l'urbanisme, les articles R. 111-3, R. 111-5 à R 111-19 et R. 111-28 à R. 111-30 ne sont pas applicables sur le territoire couvert par le PLU.

En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

- L'article L.111-11 stipulant que "Lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés".
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.S.D..) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis-à-vis d'habitations de tiers et réciproquement (article L.111-3 du code rural).
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement, que la parcelle concernée soit grevée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Les articles L.341-1 et suivants du code forestier stipulant que la destruction de l'affectation forestière d'une parcelle boisée est soumise à autorisation préfectorale à partir d'un certain seuil dès lors que cette parcelle est incluse au sein d'un massif boisé (massif défini en tant qu'unité boisée et non pas en termes de propriété) d'un seul tenant.
- Le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage.

Peuvent s'ajouter ou se substituer aux règles du PLU mentionnées dans le présent règlement, les prescriptions architecturales et urbanistiques particulières définies à l'occasion d'opérations d'aménagement particulières (ZAC, lotissement...).

ARTICLE 6 : AUTRES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

- Rappel du code de l'urbanisme sur la restauration de bâtiments

Au titre de l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le PPRNP en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le présent PLU ne va pas à l'encontre de l'article L. 111-15 du code de l'urbanisme.

Au titre de l'article L.111-23 du code de l'urbanisme, peut également être autorisée, sauf dispositions contraires du plan local d'urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

- Rappel du code civil sur les vues sur la propriété de son voisin

Toute construction doit respecter les dispositions de l'article 678 du Code Civil : « On ne peut avoir des vues droites ou fenêtres d'aspect, ni balcons ou autres semblables saillies sur l'héritage clos ou non clos de son voisin, s'il n'y a dix-neuf décimètres (1.90 m) de distance entre le mur où on les pratique et ledit héritage, à moins que le fonds ou la partie du fonds sur lequel s'exerce la vue ne soit déjà grevé, au profit du fonds qui en bénéficie, d'une servitude de passage faisant obstacle à l'édification des constructions ».

Il est toutefois rappelé que les autorisations d'urbanisme sont accordées au regard des seules règles d'urbanisme et sous réserve du droit des tiers.

- Rappel du code de l'urbanisme sur l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes

Au titre de l'article R111-42 du code de l'urbanisme : « Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet, autres que ceux créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. »

Au titre de l'article R111-49 du code de l'urbanisme : « l'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions

prévues à l'article R. 111-34 ». Le présent règlement de PLU précise les zones autorisant la pratique du camping.

ARTICLE 7 : INFORMATIONS DELIVREES PAR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU PLU

- Les emplacements réservés au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme

Les documents graphiques du PLU **délimitent des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général** ainsi qu'aux espaces verts et les espaces nécessaires aux continuités écologiques en précisant leur destination.

De même, il désigne les collectivités, services et organismes publics qui en sont bénéficiaires (suivant les indications portées sur les documents graphiques du règlement).

- Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A au titre de l'article L.151-11

Le changement de destination d'un bâtiment repéré au plan de zonage au titre de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme est autorisé dans les conditions définies par le règlement de la zone A.

Le changement de destination (ou passage d'une destination à une autre), avec ou sans travaux, nécessite le dépôt d'une autorisation d'urbanisme. Le changement de destination d'un bâtiment ou partie de bâtiment désigné par le PLU est alors soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la **Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)**.

- Périmètres soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation au titre de l'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme

Les constructions, installations et aménagements projetés au sein de ces secteurs doivent être compatibles avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) applicables au secteur.

Ces secteurs OAP sont définis à l'article R.151-8 du code de l'urbanisme. Leurs conditions d'aménagement et d'équipements ne sont pas définies par des dispositions du présent règlement mais directement par l'OAP elle-même.

- Les éléments de patrimoine identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

L'article L151-19 du code de l'urbanisme dispose que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent chapitre est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s’y rattachent, s’il y a lieu, dans le présent document :

Le patrimoine bâti remarquable

Les éléments bâtis remarquables repérés présentent un intérêt patrimonial. Ils sont donc à conserver ou à restaurer. Le principe général est donc l’interdiction de leur démolition. Une démolition partielle peut être autorisée si l’état de l’immeuble et la qualité du projet le justifie.

Tous les travaux effectués sur une construction repérée doivent permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d’origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilités avec les bâtiments remarquables repérés peuvent être refusés ou n’être acceptés que sous réserve de l’observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension 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 éléments du « petit patrimoine » (croix, lavoirs, fontaines, vierges, oratoires...)

La démolition des éléments du patrimoine bâti repérés est interdite.

Pour les murs protégés, le percement est possible pour permettre l’accès si l’espace démoli ne représente pas plus de 20% du linéaire du mur.

Les projets s’inscrivant à proximité de ces éléments doivent rechercher leur mise en valeur.

Les bâtiments ou constructions à protéger au titre de leur valeur paysagère, historique ou culturelle :

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

Les Bâtiments ou constructions à protéger doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

- a) **respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment**, les porches et les halls d’entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d’accessibilité, d’habitabilité ou de sécurité ;
- b) **respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment**, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l’aspect d’origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d’éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère,

et notamment les supports publicitaires ;

c) **assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité**, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

- **Les éléments du patrimoine naturel et écologique protégés au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme**

L'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'« identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent.

Au document graphique du PLU, les secteurs repérés identifient les boisements, bosquets, ripisylves, haies, alignements d'arbres et parcs végétalisés publics ou privés représentant un intérêt particulier pour le paysage ainsi que pour le maintien et la perméabilité des sols et la fonctionnalité écologique du site.

Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal prédominant :

- leurs superficies doivent être maintenues en espaces libres perméables, espaces verts ou liaisons douces non imperméabilisées ;
- le percement des haies est possible pour permettre un accès si l'abattage ne représente pas plus de 20% du linéaire de la haie ;
- les alignements d'arbres peuvent être déplacés et doivent être remplacés en cas de destruction dans un ratio de 1 pour 1.

Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives.

Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et personnes) et compensé par la plantation d'un arbre.

Dans le cas où des individus sont atteints de sénescence, des arbres mieux adaptés variées, d'essences locales, adaptées au site et à feuilles caduques peuvent être replantés.

1. Les arbres isolés

Les arbres isolés marquent le paysage et l'ambiance du quotidien des usagers du territoire. Implantés dans les espaces verts, les parcs privés ou publics, ils ont un intérêt particulier d'un point de vue écologique et paysager. De fait, les arbres remarquables inscrits au règlement graphique sont protégés.

Leur suppression doit être justifiée et entraîne l'obligation de replanter à minima dans un rapport de 1 pour 1 un arbre d'essences locales, adaptées au site et à feuilles caduques.

2. Les éléments naturels singuliers identifiés

Les ripisylves à protéger en raison de leur intérêt écologique et paysager

Ces espaces sont protégés pour des motifs d'ordres paysagers et écologiques. Ils doivent conserver leur aspect naturel et végétal. Toute nouvelle imperméabilisation est interdite.

Sont toutefois autorisés les travaux et aménagements légers nécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- à la création d'accès véhicules, de cheminements piétons ou cyclables en revêtements perméables (aménagements légers de loisir notamment).

Toute nouvelle construction, extensions et aménagements d'annexes autre que abris légers doivent se faire en dehors du périmètre identifié au titre du L151-23 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX RISQUES ET NUISANCES

1. Dispositions applicables aux risques et nuisances

Risque d'inondation

Le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du bassin versant aval du Gardon, approuvé par arrêté préfectoral du 16 septembre 2016 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du PPRI, les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du PLU **augmentées** des prescriptions du PPRI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

La commune est également soumise au risque de ruissellement. Les secteurs concernés par le risque d'inondation par ruissellement pluvial figurent sur le plan du zonage « Exzéco » disponible en annexe du présent document. Dans ces secteurs, des règles spécifiques concernant les occupations et utilisations du sol interdites s'ajoutent au présent règlement.

La création ou la modification de clôtures doivent permettre d'assurer le libre écoulement des eaux. Des ouvertures devront donc être aménagées à la base des clôtures. Seuls les grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5,00 centimètres et les murs bahuts s'ils ne dépassent pas 0,4 mètres de haut maximum sont autorisés. Afin de préserver ce libre écoulement des eaux de pluies, tous les murs bahuts devront comporter des barbacanes en nombre suffisant.

De plus, dans les secteurs de talwegs inondables, seuls les travaux, affouillements et exhaussements des sols visant à gérer le risque ruissellement sont autorisés.

Dans ces zones, les surfaces recouvertes de matériaux perméables qui favorisent l'infiltration devront être développées (pavés, disjoints, pavés poreux, surfaces enherbées ou végétalisée, noues, tranchées, puits d'infiltration, infiltration sous-voirie...). La réalisation de parkings perméables sur tout ou partie des nouveaux projets, devra être privilégié.

Risque feux de forêt

1.1 Obligations Légales de Débroussaillage

Dans les zones exposées à l'aléa feu de forêt, une attention particulière doit être portée à l'obligation de débroussaillage imposée par le Code forestier (articles L. 321-5-3, L. 322-1-1, L. 322-3, L. 322-3-1, L. 322-4, L. 322-4-2, L. 322-5, L. 322-7, L. 322-8, L. 322-9-1, L. 322-9-2, L. 323-1, R. 322-1, R. 322-5-1, R. 322-6, R. 322-6-1, R. 322-6-2, R. 322-6-3 et R. 322-7) permettant de prévenir les incendies de forêt en protégeant les massifs forestiers et en protégeant les habitations (aléa induit/aléa subi).

L'arrêté préfectoral du Gard du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage est annexé au PLU.

1.2 Mesures à appliquer en zone de risque feu de forêt

Le document graphique « aléa feu de forêt » délimite (en application des dispositions des articles R151-31 et R.151-34 1° du Code de l'urbanisme) les secteurs sur lesquels l'exposition au risque d'incendie implique des règles particulières d'urbanisme, **conformément au porter à connaissance du préfet en date du 21 octobre 2021.**

Sont identifiés en **violet** les secteurs soumis à un niveau d'aléa feu de forêt « **très élevé** ».

Sont identifiés en **rouge** les secteurs soumis à un niveau d'aléa feu de forêt « **élevé** ».

Sont identifiés en **orange** les secteurs soumis à un niveau d'aléa feu de forêt « **moyen** ».

Sont identifié en **jaune** les secteurs soumis à un niveau d'aléa feu de forêt « **faible** ».

1.3.4. Dispositions réglementaires

Dispositions réglementaires applicables à la zone de risque feu de forêt « très élevé »

Dans les zones concernées par la zone d'aléa feu de forêt « très élevé », la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque.

Des exceptions sont admises dans les zones urbanisées denses :

- Les extensions des bâtiments existants sont admises à condition que l'extension ne conduise pas à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité avec présence humaine prolongée ;
- Les constructions, extensions ou changements de destination sont admis à condition qu'il s'agisse de projet de constructions permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et en prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisées).

Ces exceptions ne s'appliquent pas pour les ERP, les ICPE, les bâtiments de services de Secours et de gestion de crise, les aires de camping, les villages de vacances classés en hébergement léger, les parcs résidentiels de loisirs.

Dispositions réglementaires applicables à la zone de risque feu de forêt « élevé »

Dans les zones concernées par la zone d'aléa feu de forêt « très élevé », la protection réside en une interdiction générale pour toutes les occupations du sol nouvelles et tout particulièrement les travaux augmentant le nombre de personnes exposées au risque ou le niveau du risque.

Des exceptions sont admises pour les zones urbanisées « équipées » :

- Les extensions des bâtiments existants sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité avec présence humaine prolongée ;
- Les constructions, extensions ou changements de destinations sont autorisés à condition qu'il s'agisse de projets de constructions permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Ces exceptions ne s'appliquent pas pour les ERP, les ICPE, les bâtiments des services de secours et de gestion de crise, les aires de camping, les villages de vacances classés en hébergement léger, les parcs résidentiels de loisir.

Dispositions réglementaires applicables à la zone de risque feu de forêt « moyen »

Pour les zones non urbanisées, sont autorisés sous conditions :

- Les projets d'ensemble en continuité d'une zone urbanisée, prévoyant une interface aménagée normalisée, en maîtrise foncière.

Cette règle ne s'applique pas pour les ERP de catégorie 1 à 4, les ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

Pour les zones urbanisées non équipées et les zones urbanisées peu denses, sont autorisés sous conditions :

- Les extensions des bâtiments existants à condition qu'elles ne conduisent pas à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité avec présence humaine prolongée ;
- Les constructions, extensions ou changements de destination à condition qu'il s'agisse d'un projet de construction permettant la densification de la zone urbanisée (comblement de dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Ces exceptions ne s'appliquent pas pour les ERP de catégorie 1 à 4, les ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

Pour les zones urbanisées denses, sont autorisés sous conditions :

- Les constructions, changements de destination ou extensions sont admis à condition qu'il s'agisse de constructions ou extensions en continuité ou permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Ces exceptions ne s'appliquent pas pour les ERP de catégorie 1 à 4, les ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

Dispositions réglementaires applicables à la zone de risque feu de forêt « faible »

Pour les zones non urbanisées, les constructions sont admises uniquement en continuité de la zone urbanisée et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Pour les zones urbanisées, les constructions, changements de destination ou extensions sont autorisés à condition qu'ils se trouvent en continuité ou permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Risque de sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n°3 d'aléa modéré, sont applicables les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique.

Risque de retrait-gonflement des argiles

Vers-pont-du-Gard se trouve partiellement en exposition moyenne du phénomène de retrait-gonflement des sols argileux.

Le décret n° 2019-495 du 22 mai 2019 impose la réalisation de deux études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- A la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser un diagnostic de sol vis-à-vis du risque lié à ce phénomène ;
- Au moment de la construction : l'acheteur doit faire réaliser une étude géotechnique à destination du constructeur. Si cette étude géotechnique révèle un risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, le constructeur doit en suivre les recommandations et respecter les techniques constructives à appliquer en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.

Risques technologiques

Les dispositions ci-dessous sont applicables aux canalisations de transports de matières dangereuses et aux installations classées pour la protection de l'environnement.

Les risques liés au transport de matières dangereuses disposant d'une servitude d'utilité publique

Lorsqu'une canalisation de transport de matières dangereuses dispose d'une servitude d'utilité publique, il convient d'appliquer les prescriptions associées à cette dernière

Les risques liés au transport de matières dangereuses ne disposant pas de servitudes d'utilité publique

En l'absence de servitudes d'utilité publique, pour les secteurs impactés par des canalisations de transports de matières dangereuses, sont interdites toutes les constructions d'une hauteur supérieure à 50 m. Le projet devra respecter les normes en vigueur pour les différents niveaux de danger des canalisations de transport de matières dangereuses définies ci-dessous :

- SUP 3 : Zones de dangers très graves pour la vie humaine (ELS) ;
- SUP 2 : Zones de dangers graves pour la vie humaine (PEL) ;
- SUP 1 : Zones de dangers significatifs pour la vie humaine (IRE) ;

Les risques liés aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement

Pour les ICPE, il convient d'appliquer les dispositions d'urbanisme suivantes :

- Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux significatifs (SELS), à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ;
- Toute nouvelle construction est interdite dans les territoires exposés à des effets létaux (SEL) à l'exception d'installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques, d'aménagements et d'extensions d'installations existantes ou de nouvelles installations classées soumises à autorisation compatibles avec cet environnement (notamment au regard des effets dominos et de la gestion des situations d'urgence). La construction d'infrastructures de transport peut être autorisée uniquement pour les fonctions de desserte de la zone industrielle ;
- Dans les zones exposées à des effets irréversibles (SEI), l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont autorisées. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destinations doivent être réglementés dans le même cadre ;
- Dans les zones exposées à des effets indirects, en cas d'effet de surpression, l'ensemble des destinations permises par le règlement d'urbanisme sont autorisés sous réserve que la construction soit adaptée à l'effet de surpression.

Zones de bruit

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées doivent satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Cet arrêté préfectoral impose la réalisation d'une étude d'impacts des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES (U, AU, A et N)

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions des articles correspondants aux règlements de zone.

1. Desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès automobile à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

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

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.

Les caractéristiques des accès devront répondre à l'importance et à la destination du bâtiment ou de l'ensemble des bâtiments qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

L'autorisation d'urbanisme pourra être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant l'accès.

La création d'accès sur les RD981, RD3B et RD192 est interdite.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Elles doivent permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.

Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

Dans tous les cas, la largeur de voirie exigée devra répondre à l'usage programmé de la voie, tant en matière de gabarit de voie que d'aménagements dédiés aux liaisons douces.

Le règlement encourage à la mise en œuvre de voiries favorisant l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

2. Conditions de desserte par les réseaux

Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes. En cas d'impossibilité technique justifiée en zone A et N, les constructions pourront être desservies par un puits ou un forage, dans le respect des dispositions légales et réglementaires applicables.

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul minimale de 3 mètres des canalisations d'eau potable.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif privé lorsque le réseau public est insuffisant.

Le branchement et le dispositif associé au réseau public de distribution d'eau potable ou les dispositifs de type puits ou forage devront être en conformité avec la réglementation en vigueur.

Eaux usées

Article R111-2 du code de l'urbanisme : « *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.* ».

Pour recevoir une construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique un rejet d'eaux usées, un terrain doit obligatoirement être raccordé au réseau collectif d'assainissement des eaux usées.

Toutefois, en l'absence de réseau collectif d'assainissement, et seulement dans ce cas, un système d'assainissement non collectif est autorisé sous réserve d'études technique démontrant la faisabilité de ce système d'assainissement en lien avec la nature du sol. Ce dispositif doit être conçu de façon à être mis hors circuit, et à ce que la construction soit raccordée au réseau collectif au frais du propriétaire dès sa mise en service.

Sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées et lorsque les réseaux existent, toute construction ou installation doit évacuer ses eaux.

Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejet de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit, ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques, corrosives, ou les effluents en provenance de fosses

Toute nouvelle construction devra respecter une marge de recul minimale 3 mètres des canalisations d'eaux usées.

Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier l'infiltration des eaux pluviales sur son terrain pour l'évacuation des eaux pluviales (puits, tranchées ou bassin d'infiltration...). En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux de pluie dans le sol, dûment justifiée, des solutions alternatives pourront être mises en place (stockage des eaux pluviales et restitution à débit régulé dans le réseau public d'assainissement...).

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols.

Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, s'il existe, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 15 jours avant.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.

Electricité

Le raccordement au réseau de distribution électrique est obligatoirement enterré. Les emprises pour les transformateurs doivent être prévues et intégrées aux bâtiments ou aux clôtures. Les coffrets techniques doivent être intégrés à la construction ou à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Télécommunication

Les projets d'aménagement d'ensemble et les constructions nouvelles d'habitat collectif, doivent mettre en place des fourreaux et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit. L'ensemble des logements doit également être équipé en vue d'un raccordement. Les coffrets techniques doivent être intégrés à un muret et doivent être accessibles depuis l'espace public.

Ordures ménagères

Les projets doivent prévoir sur leur terrain d'assiette des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des ordures ménagères. Ces espaces doivent avoir des caractéristiques répondant aux exigences de l'autorité compétente en matière de collecte des ordures ménagères.

Les édicules et ouvrages techniques spécifiques à la collecte des déchets sont autorisés.

Lorsque les locaux et aires de présentation servent également de lieu de stockage permanent des conteneurs à déchets, ils doivent être traités de façon à réduire leur impact visuel par une haie compacte ou tout autre dispositif adapté à l'environnement du site, tels que murets ou panneaux à claire-voie.

Les composteurs ne doivent pas être implantés en limite séparative.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

DOCUMENT DE TRAVAIL

Dispositions applicables à la zone Ua

PREAMBULE

La zone Ua correspond au centre ancien et historique de Vers. Caractérisé par une densité importante de constructions, le bâti y est majoritairement situé à l'alignement des voies et sur deux limites séparatives latérales. L'objectif de cette zone est de conserver les caractéristiques urbaines de ce tissu dans les projets de renouvellement urbain. La zone Ua a une fonction principale d'habitat. Elle comprend aussi bien des habitations que des commerces, des services et des activités non nuisantes.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et de commerce de détail			Les activités artisanales et de commerce ne générant pas de nuisances (sonores, olfactives, pollution...) et qui ne sont pas incompatibles avec l'habitat dans une limite de 150 m ² de surface de plancher
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
	Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie		
Entrepôt				
Bureau				Les bureaux, dans une limite de 150m ² maximum de surface de plancher
Centre de congrès et d'exposition				

Pour les constructions existantes, sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation et l'extension des activités non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des activités autorisées.

Les annexes d'une superficie maximale de 30 m² de surface de plancher sont autorisées.

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non règlementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Règle générale :

Les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur. Les cheminements privés réservés aux piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Néanmoins, des reculs partiels sont possibles s'ils concourent à la qualité architecturale urbaine et paysagère du projet et qu'ils ne remettent pas en cause l'identité du lieu. Les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou de l'architecture.
- Lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant ne respectant pas cette implantation.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées **sur au moins une limite séparative latérale.**

Une implantation différente peut être autorisée :

- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation
- Pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol,

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 3 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 3 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 80% de l'unité foncière.

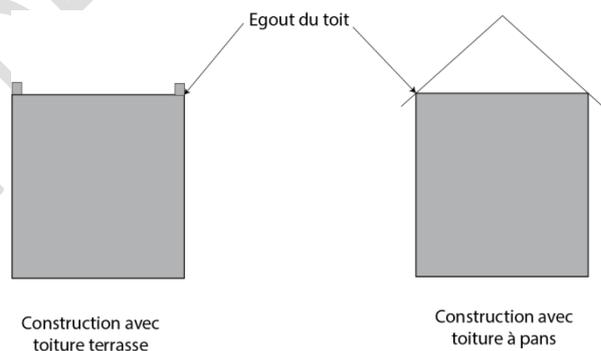
Les constructions existantes qui dépasserait déjà ce seuil à la date d'approbation du PLU, peuvent faire l'objet d'une extension unique ou d'une annexe unique n'entraînant pas une extension supérieure à 20% de l'emprise au sol existante.

5/ Hauteur

Égout du toit :

En cas de toiture en pente, l'égout du toit correspond au point d'intersection entre le prolongement vertical de la façade et la couverture.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



La hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus, sans pouvoir dépasser 10 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les extensions des constructions existantes si elles se font dans le prolongement exact de la construction contigüe existante, sans pouvoir dépasser 10 mètres.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Sur les terrains en pente, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs afin d'éviter les terrassements trop importants et d'adapter le projet au site.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

3/ Aspect des constructions

Les couleurs des matériaux devront être conformes à la charte chromatique déposée en Mairie.

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 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 extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de valoriser et de conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment.

D'une manière générale, sont interdits les aspects architecturaux étrangers à la région.

Le volume :

Les volumes des constructions devront rester simples.

Toitures :

Les toitures devront être couvertes en tuiles de teinte terre cuite de type canal ou rondes. Les tuiles anciennes seront conservées et réemployées en cas de restauration.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers.

Les cheminées maçonnées seront enduites dans la même teinte que celle de la façade et seront situées le plus près possible du faîtage de toiture.

Les débords de toiture devront comportés au minimum une génoise. En cas de réhabilitation disposant de génoise, il est interdit d'en supprimer leur nombre et leur composition (par exemple, un débord de toiture à 3 génoises devra être reconstitué à 3 génoises ou bien un débord constitué en alternance de génoise et de rangs de parefeuilles devront être reconstitués à l'identique).

Pour la pente des toitures, la direction des faîtages doit être déterminée en tenant compte du relief, parallèles aux courbes de niveaux. La pente de toiture sera comprise entre 28% et 33%. Les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faibles volumes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ainsi que pour les petites annexes isolées.

Les toitures terrasses sont interdites. Seule la création de terrasse couverte, évoquant les anciens séchoirs typiques du paysage urbain gardois, peut être acceptée, si elle s'inscrit dans une certaine logique de disposition architecturale avec le reste de la toiture.

Façades/Matériaux/Ouvertures :

Les façades devront être composées selon le schéma des constructions traditionnelles :

- Recherche de symétrie ordonnancée en travées,
- Les pleins seront supérieurs aux vides,
- Le positionnement des ouvertures respectera un alignement vertical et horizontal.

Les ouvertures seront plus hautes que larges. Leur taille doit décroître au fur et à mesure que l'on monte dans les étages, les derniers étages pourront approcher les dimensions du carré. Sur un même étage, elles doivent afficher des tailles quasi-identiques.

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des zones voisines par leur simplicité, y compris leur couleur, leur modulation.

Les couleurs vives, y compris le blanc sont interdites.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes. Les menuiseries seront de préférence en bois. D'autres matériaux peuvent être acceptés sous réserve qu'ils participent à l'harmonie d'ensemble des ouvrages projetés : le métal peut être accepté, y compris l'aluminium, à condition que les profils ne soient pas trop épais et les couleurs choisies dans une nuance soutenue et un aspect mat. Le PVC est déconseillé, toutefois il peut être autorisé sous réserve que la couleur choisie soit une imitation de couleur bois vieilli ou foncé voire couleur du métal vieilli ou rouillé.

Intégration des annexes :

Les constructions annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Intégration des édicules et ouvrages techniques

Aucun élément technique extérieur lié notamment à un système de pompe à chaleur, de parabole, de climatiseurs, etc. ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. En façade ou en toiture, ils devront être disposés sur les toitures ou façades les moins visibles de l'espace public. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les éoliennes domestiques sont interdites.

Les locaux d'ordures ménagères et les coffrets techniques devront de préférence être installés à l'intérieur des bâtiments) et non visibles depuis l'espace public, ou devront faire l'objet d'intégration paysagère.

De plus, les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

4/ Clôtures

Les clôtures nouvelles sur rue reprendront les types de clôtures anciens lorsque ceux-ci sont significatifs (clôture en pierre) ou bien elles seront constituées de murs ou de murs bahuts enduits sur toutes les faces visibles, surmontés éventuellement d'une grille à barreaudage vertical.

Les grillages sont interdits pour les clôtures en limite d'emprise publique.

Les clôtures végétales et les haies vives mixtes sont autorisées sur les limites séparatives à condition qu'elles soient composées d'essences locales. Les haies monospécifiques sont interdites. La distance de plantation prescrite par rapport à la ligne séparative de propriété est de :

- 50 cm pour les végétaux de moins de 2 m de haut,
- 2 m pour les végétaux de plus de 2 m de haut

Cette règle s'applique pour les végétaux inférieurs à 30 ans.

Les clôtures ne peuvent excéder une hauteur de 2m maximum.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est fixé à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les espaces libres de toute construction devront être plantés d'arbres de haute tige.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'arbres de haute tige. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

1/ Stationnement des véhicules

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages.

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

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants. Ainsi, 30% de l'espace de stationnement en surface devra être réalisé avec un revêtement perméable.

Il est exigé 1 place par logement. Il est possible de satisfaire à cette disposition si le pétitionnaire justifie d'un bail de location d'une place de stationnement à longue durée dans un périmètre de 600 mètres autour de la construction.

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale de les réaliser, le pétitionnaire devra :

- soit les réaliser sur tout autre terrain localisé dans son environnement immédiat,
- soit justifier d'une concession de longue durée dans un parc de stationnement public ou de l'acquisition de places dans un parc privé.

2/ Stationnement cycles :

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement des vélos.

S'agissant des commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, les places de stationnement seront d'1,5 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.

Equipements et réseaux

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer aux dispositions générales.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions du titre II (dans les dispositions générales).

1/ Assainissement – eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. Les dispositifs de rétention d'eau pour l'arrosage sont autorisés (citerne, cube, bêche...), ceux-ci seront équipés de surverses.

Dispositions applicables à la zone Ub

PREAMBULE

La zone Ub correspond aux secteurs de la commune à dominante résidentielle mais de mixité urbaine (habitat, commerces et services et activités non nuisantes), qui se sont construits sous forme de lotissements pavillonnaires. Tissu urbain moyennement dense, l'objectif est de permettre une densification raisonnée. Il s'agit également des secteurs qui font la transition avec l'espace agricole et naturel et qui jouent un rôle important dans la perception de la ville à la campagne.

Pour rappel, la zone Ub est couverte par des Orientations d'Aménagement et de Programmation permettant un aménagement réfléchi notamment quant à la diminution de la consommation d'espace, en augmentant la densité des logements à l'hectare. Afin d'assurer la densification du tissu existant et de limiter la consommation de foncier, conformément à la loi ELAN, des OAP « densité » sont définies à l'intérieur des zones urbaines sur des secteurs de dents creuses. Elles fixent uniquement un nombre de logements minimal à construire. Si besoin, elles fixent également un ou deux principes d'aménagement selon les contraintes de la parcelle et afin d'assurer la cohérence avec le reste du tissu urbain.

La zone Ub est partiellement concernée par le risque inondation, par débordement et par ruissellement pluvial, repéré sur le document graphique réglementaire.

Les parcelles impactées par le risque inondation par ruissellement, il convient de se référer aux dispositions applicables aux risques (partie I – 8).

Ces règles s'ajoutent aux règles de ce secteur. La règle la plus contraignante s'applique.

La zone Ub est concernée par le risque érosion des berges. Ce risque vient se superposer à la prise en compte du risque inondation par débordement des cours d'eau et ruissellement pluvial. Le PLU instaure des zones de francs bords de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau du chevelu hydrographique. Ces francs bords constituent des bandes de précaution par rapport aux phénomènes d'érosion lors des fortes pluies. Ces zones sont inconstructibles.

La zone Ub est en partie concernée par le risque incendie (aléas élevé et modéré) (Cf zonage de ce risque en annexe). Les constructions et installations concernées sont soumises à l'obligation légale de débroussaillage.

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3, modérée)
- Aléa retrait-gonflement d'argile (la quasi-totalité du territoire communal est concernée par une zone qualifiée de faiblement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont annexées au présent règlement. Elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			Les activités artisanales et de commerce ne générant pas de nuisances (sonores, olfactives, pollution...) et qui ne sont pas incompatibles avec l'habitat dans une limite de 150 m ² de surface de plancher
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			Les bureaux, dans une limite de 150m ² maximum de surface de plancher
	Centre de congrès et d'exposition			

Pour les constructions existantes, sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation et l'extension des activités non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des activités autorisées.

Les annexes d'une superficie maximale de 30 m² de surface de plancher sont autorisées.

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non règlementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions et les installations situées en bordure d'une route départementale, elles doivent s'édifier :

- À plus de 35 mètres de l'axe de la route départementale 981,
- À plus de 15 mètres de l'axe des RD3B RD 224, et RD 192.

Si les constructions ne sont pas concernées par ces routes départementales, elles doivent s'édifier :

- Soit dans le prolongement des constructions existantes,
- Soit avec un recul minimal au moins égal à 3 mètres par rapport aux emprises publiques.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations ainsi que les annexes seront implantées à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

Les annexes de moins de 4m de hauteur ainsi que les piscines peuvent être implantées en limites séparatives.

Cas particuliers : L'extension des constructions ou des installations existantes ne respectant pas cette règle est autorisé.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 3 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 3 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 40% de l'unité foncière.

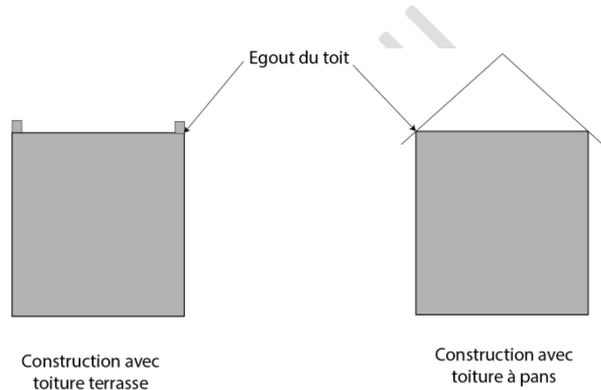
Les constructions existantes qui dépasserait déjà ce seuil à la date d'approbation du PLU, peuvent faire l'objet d'une extension unique ou d'une annexe unique n'entraînant pas une extension supérieure à 20% de l'emprise au sol existante.

5/ Hauteur

Égout du toit :

En cas de toiture en pente, l'égout du toit correspond au point d'intersection entre le prolongement vertical de la façade et la couverture.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



La hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus, sans pouvoir dépasser 8,5 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les extensions des constructions existantes si elles se font dans le prolongement exact de la construction contiguë existante, sans pouvoir dépasser 8,5 mètres.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Sur les terrains en pente, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs afin d'éviter les terrassements trop importants et d'adapter le projet au site.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

3/ Aspect des constructions

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 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 extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de valoriser et de conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment.

D'une manière générale, sont interdits les aspects architecturaux étrangers à la région.

Le volume :

Les volumes des constructions devront rester simples.

Toitures :

Les tuiles anciennes seront conservées et réemployées en cas de restauration.

Pour la pente des toitures, la direction des faîtages doit être déterminée en tenant compte du relief, parallèles aux courbes de niveaux.

La pente de toiture sera comprise entre 28% et 33%.

Les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faibles volumes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ainsi que pour les petites annexes isolées.

La valorisation éco-aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses de plus de 25m² est conseillée.

Façades/Matériaux/Ouvertures :

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des zones voisines par leur simplicité, y compris leur couleur, leur modulation. Les couleurs vives sont interdites. Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Intégration des annexes : Les annexes et accessoires doivent être traités avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Intégration des édicules et ouvrages techniques

Aucun élément technique extérieur lié notamment à un système de pompe à chaleur, de parabole, de climatiseurs, etc. ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les éoliennes domestiques sont interdites.

Les locaux d'ordures ménagères et les coffrets techniques devront de préférence être installés à l'intérieur des bâtiments) et non visibles depuis l'espace public, ou devront faire l'objet d'intégration paysagère.

De plus, les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Il est possible de déroger à l'ensemble de ces règles en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4/ Clôtures

Les clôtures existantes constituées de pierres maçonnées ou de pierres sèches seront maintenues. Elles seront poursuivies en cas de manquement pour finaliser la clôture.

Les clôtures nouvelles sur rue reprendront les types de clôtures anciennes (pierres maçonnées ou pierres sèches) ou bien elles seront constituées :

- de murs bahuts de 0,4m de hauteur, enduits sur toutes les faces visibles surmontés éventuellement d'une grille, grillage ou bois.... Elles doivent être doublées par des haies vives mixtes.
- Ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 2 m. Les clôtures nouvelles en limite séparative ne pourront pas excéder 2,00 mètres de hauteur.

Des places de stationnement immédiatement accessibles au domaine public doivent être prévues. Les portails doivent comprendre un recul de 5 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est fixé à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les espaces libres de toute construction devront être plantés d'arbres de haute tige.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'arbres de haute tige. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de

contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages.

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

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants. Ainsi, 50% de l'espace de stationnement en surface devra être réalisé avec un revêtement perméable.

Il est exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation**, la réalisation de deux places de stationnement par logement,
- **Pour les constructions à usage de bureaux**, une place de stationnement par tranche entière de 40m² de surface de plancher des constructions.
Commerce et activités de service : une place de stationnement par tranche entière de 100 m² de surface de plancher des constructions.

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

Stationnement cycles :

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement des vélos.

S'agissant des commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, les places de stationnement seront d'1,5 m² par tranche entamée de 100 m² de surface de plancher. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.

Equipements et réseaux

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions du titre II (dans les dispositions générales).

1/Accès

La création d'accès sur les RD3B et 192 est interdite.

Les constructions ou installations nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres, peuvent être interdites :

- Si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
- Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

2/ Voirie

Les voiries nouvelles devront avoir le gabarit minimum suivant :

- Un piétonnier de 1,50 mètres de large minimum
- Une partie roulante de 5 mètres de large minimum pour une voie à double sens de circulation ou 3 mètres de large minimum pour une voie à sens unique de circulation.
- une bande de sécurité de 1 mètre de large minimum (pouvant prendre la forme d'un fil d'eau ou d'une bande enherbée, ou d'une partie piétonne à niveau de la partie roulante).

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.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale conformément aux règles du SDIS mentionnées en annexe, afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Se référer aux dispositions générales.

Dispositions applicables à la zone Us

PREAMBULE

La zone Us correspond à une zone destinée à accueillir exclusivement des activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

La zone Us est partie concernée par le risque incendie (aléas élevé et modéré) (Cf zonage de ce risque en annexe).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont annexées au présent règlement. Elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			La construction de logements nécessaires au gardiennage de l'activité de service dans la limite de 100 m ² de superficie de plancher
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
	Autres activités secondaires ou	Industrie		
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions et les installations situées en bordure de la RD 227 doivent s'implanter à plus de 15 mètres de l'axe de cette route.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations seront implantées à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

Les annexes de moins de 4m de hauteur peuvent être implantées en limites séparatives.

Cas particuliers : L'extension des constructions ou des installations existantes ne respectant pas cette règle est autorisé.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 50% de l'unité foncière.

Cette emprise doit être telle que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tout en tenant compte du pourcentage des espaces à traiter en massif planté.

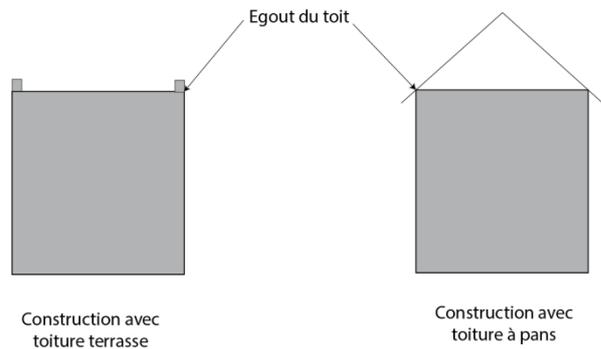
Les constructions existantes qui dépasserait déjà ce seuil à la date d'approbation du PLU, peuvent faire l'objet d'une extension unique ou d'une annexe unique n'entraînant pas une extension supérieure à 20% de l'emprise au sol existante.

5/ Hauteur

Égout du toit :

En cas de toiture en pente, l'égout du toit correspond au point d'intersection entre le prolongement vertical de la façade et la couverture.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



La hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus, sans pouvoir dépasser 8,5 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les extensions des constructions existantes si elles se font dans le prolongement exact de la construction contiguë existante, sans pouvoir dépasser 8,5 mètres.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Sur les terrains en pente, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs afin d'éviter les terrassements trop importants et d'adapter le projet au site.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

3/ Aspect des constructions

Les constructions, tant par leur volume que par leur esthétique, doivent s'intégrer au site dans lequel elles sont implantées.

Toitures :

La valorisation éco-aménageable (végétalisation, valorisation énergétique...) des toitures terrasses de plus de 25m² est conseillée.

Façades/Matériaux/Ouvertures :

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des zones voisines par leur simplicité, y compris leur couleur, leur modulation. Les couleurs vives sont interdites. Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Intégration des annexes : Les annexes et accessoires doivent être traités avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Intégration des édifices et ouvrages techniques

Aucun élément technique extérieur lié notamment à un système de pompe à chaleur, de parabole, de climatiseurs, etc. ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les éoliennes domestiques sont interdites.

Les locaux d'ordures ménagères et les coffrets techniques devront de préférence être installés à l'intérieur des bâtiments) et non visibles depuis l'espace public, ou devront faire l'objet d'intégration paysagère.

De plus, les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Il est possible de déroger à l'ensemble de ces règles en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4/ Clôtures

Les clôtures nouvelles sur rue reprendront les types de clôtures anciennes (pierres maçonnées ou pierres sèches) ou bien elles seront constituées :

- de murs bahuts de 0,4m de hauteur, enduits sur toutes les faces visibles surmontés éventuellement d'une grille, grillage ou bois.... Elles doivent être doublées par des haies vives mixtes.
- Ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 2 m. Les clôtures nouvelles en limite séparative ne pourront pas excéder 2,00 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

5/ Performance énergétique

Les nouveaux bâtiments d'une surface de plancher supérieure à 500 m², sous réserve de la raccordabilité et du respect des paysages, doivent intégrer des équipements photovoltaïques représentant en surface 50% du foncier imperméabilisé.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est fixé à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100m² d'espace libre.

Des haies vives mixtes ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations, doivent être créées. Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal de 4 mètres de haut minimum.

Les zones de recul de la construction imposées en limite d'emprise publique devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages.

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

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants. Ainsi, 70% de l'espace de stationnement en surface devra être réalisé avec un revêtement perméable.

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

Equipements et réseaux

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer aux dispositions générales.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Se référer aux dispositions générales.

Dispositions applicables à la zone Ue

PREAMBULE

La zone Ue correspond à une zone destinée principalement à accueillir des activités économiques, industrielles et artisanales.

Le secteur Ue est en partie concerné par le risque incendie (aléa modéré) (Cf. règlement graphique). Les constructions et installations concernées sont soumises à l'obligation légale de débroussaillage.

La commune est concernée par les risques naturels suivants :

- Risque sismique (zone de sismicité 3, modérée),
- Aléa retrait-gonflement d'argile (la quasi-totalité du territoire communal est concernée par une zone qualifiée de faiblement exposée).

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont annexées au présent règlement. Elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS			Autorisé sous conditions
		Interdit	Autorisé	
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			La construction de logements nécessaires au gardiennage de l'activité dans la limite de 90 m ² de superficie de plancher destinée au logement et si le logement est intégré au volume de la construction à vocation d'activité.
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités secondaires ou	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Pour les constructions existantes, sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation et l'extension des activités non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des activités autorisées.

Les annexes d'une superficie maximale de 30 m² de surface de plancher sont autorisées.

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non règlementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions et les installations situées en bordure d'une route départementale, elles doivent s'édifier :

- À plus de 35 mètres de l'axe de la route départementale 981,
- À plus de 15 mètres de l'axe des RD3B et RD 192.

Si les constructions ne sont pas concernées par ces routes départementales, elles doivent s'édifier :

- Soit dans le prolongement des constructions existantes,

Soit avec un recul minimal au moins égal à 3 mètres par rapport aux emprises publiques.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Si la parcelle voisine est en zone Ue, les constructions pourront être implantées en limite séparative, sinon elles devront respecter un retrait minimum de 5 mètres de tous points de la construction par rapport à cette limite.

L'implantation sur les limites séparatives est admise si les mesures indispensables pour éviter la propagation des incendies sont prises (mur coupe-feu).

Si la parcelle voisine n'est pas en zone Ue, les constructions devront respecter un retrait minimum de 5 mètres de tous points de la construction par rapport à cette limite.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 3 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 3 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol ne pourra excéder 80% de l'unité foncière.

Cette emprise doit être telle que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tout en tenant compte du pourcentage des espaces à traiter en massif planté.

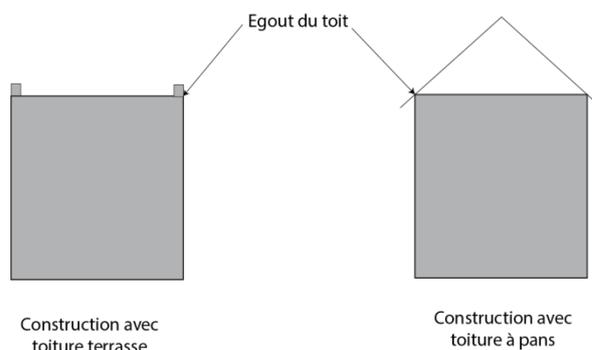
Les constructions existantes qui dépasserait déjà ce seuil à la date d'approbation du PLU, peuvent faire l'objet d'une extension unique ou d'une annexe unique n'entraînant pas une extension supérieure à 20% de l'emprise au sol existante.

5/ Hauteur

Égout du toit :

En cas de toiture en pente, l'égout du toit correspond au point d'intersection entre le prolongement vertical de la façade et la couverture.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



La hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus, sans pouvoir dépasser 14 mètres.

Une hauteur différente peut être admise pour les extensions des constructions existantes si elles se font dans le prolongement exact de la construction contigüe existante, sans pouvoir dépasser 14 mètres.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

3/ Aspect des constructions

Les constructions, tant par leur volume que par leur esthétique, doivent s'intégrer au site dans lequel elles sont implantées.

4/ Clôtures

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

- Les murs de clôtures bordant des voies publiques ou privées, ou en limites séparatives, pourront être constitués :
 - Soit par des haies vives mixtes,
 - Soit par un mur maçonné de 50 centimètres de haut maximum surmonté d'un grillage et doublé d'une haie mixte,
 - Soit par un mur plein d'une hauteur maximum de 2 mètres.
- Les murs de soutènement ne sont pas comptés dans les murs de clôture mais ils devront être enduits du côté visible de la voie publique.
- Les murs de clôture doivent être enduits des deux côtés.

Des places de stationnement immédiatement accessibles au domaine public doivent être prévues. Les portails doivent comprendre un recul de 5 m par rapport à la limite des voies publiques ou privées.

5/ Performance énergétique

Les nouveaux bâtiments d'activité (commerce, service, industrie) d'une surface de plancher supérieure à 500 m², sous réserve de la raccordabilité et du respect des paysages, doivent intégrer des équipements photovoltaïques représentant en surface 50% du foncier imperméabilisé.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est fixé à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100m² d'espace libre.

Des haies vives mixtes ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations, doivent être créées. Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal de 4 mètres de haut minimum.

Les zones de recul de la construction imposées en limite d'emprise publique (minimum 5 mètres) devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages.

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

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants. Ainsi, 70% de l'espace de stationnement en surface devra être réalisé avec un revêtement perméable.

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

Equipements et réseaux

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer aux dispositions générales.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Se référer aux dispositions générales.

Dispositions applicables à la zone Upg

PREAMBULE

La zone Upg correspond au secteur aménagé et touristique du Pont du Gard

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
	Autres activités secondaires ou	Industrie		
Entrepôt				
Bureau				
Centre de congrès et d'exposition				

Pour les constructions existantes, sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation et l'extension des activités non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des activités autorisées.

Les annexes d'une superficie maximale de 50 m² de surface de plancher sont autorisées.

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non règlementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux voies publiques.

L'extension d'une construction existante doit se faire dans le prolongement de ladite construction.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 mètres carré et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres ;

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- soit en limite séparative si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fonds voisin ;

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles 5 (clôtures) et 6 (qualité des espaces libres).

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

4/ Emprise au sol

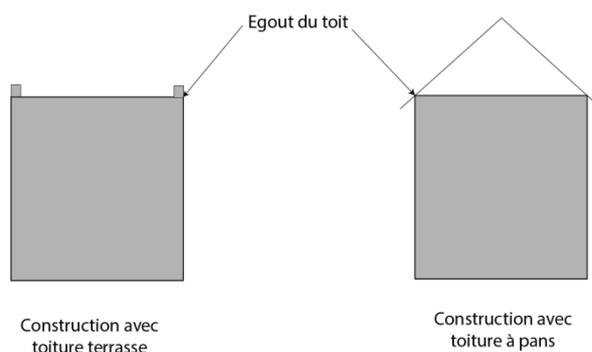
Non réglementé.

5/ Hauteur

Égout du toit :

En cas de toiture en pente, l'égout du toit correspond au point d'intersection entre le prolongement vertical de la façade et la couverture.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



La hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus, et devra respecter la co-visibilité du site avec l'aqueduc.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

3/ Aspect des constructions

Les constructions, tant par leur volume que par leur esthétique, doivent s'intégrer au site dans lequel elles sont implantées.

4/ Clôtures

Les clôtures seront constituées :

- D'un mur bahut de 0,80 mètres maximums de hauteur enduit sur toutes les faces ou en pierre, éventuellement surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille.
- De grillage doublé de haies vives mixtes rustiques.

La hauteur totale ne pourra excéder 2,00 mètres.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est fixé à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100m² d'espace libre.

Des haies vives mixtes ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations, doivent être créées. Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

Les zones de recul de la construction imposées en limite d'emprise publique (minimums 5 mètres) devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages.

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

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

Equipements et réseaux

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se référer aux dispositions générales.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Se référer aux dispositions générales.

DOCUMENT DE TRAVAIL

Dispositions applicables à la zone AU

La zone **AU** correspond à une zone à urbaniser à vocation d'habitat. Ces zones sont destinées à accueillir les projets d'aménagements futurs, elles sont à vocation principale d'habitat et encadrées par des orientations d'aménagement et de programmation.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			
	Exploitation forestière			
Habitation	Logement			
	Hébergement			
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail			
	Restauration			
	Commerce de gros			
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	Hôtels			
	Autres hébergements touristiques			
	Cinéma			
Equipements d'intérêt collectif et services	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			

DEST	SOUS-DESTINATIONS	Interdit	Autorisé	Autorisé sous conditions
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	Salles d'art et de spectacles			
	Équipements sportifs			
	Autres équipements recevant du public			
Autres activités secteurs secondaire ou	Industrie			
	Entrepôt			
	Bureau			
	Centre de congrès et d'exposition			

Les annexes d'une superficie maximale de 30 m² de surface de plancher sont autorisées.

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Dans le cas de terrains concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation, tout projet qui y sera envisagé devra être compatible avec ces orientations, notamment concernant la programmation dans le temps, en logements, ou en matière de mixité sociale.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Les constructions et les installations doivent s'édifier avec un recul minimal au moins égal à 5 mètres par rapport aux emprises publiques.

Cas particuliers : Les piscines doivent être implantées au minimum à 3 mètres des emprises publiques.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions et installations seront implantées à une distance au moins égale à 2 mètres des limites séparatives.

Les annexes de moins de 4m de hauteur ainsi que les piscines peuvent être implantées en limites séparatives.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 3 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 3 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

4/ Emprise au sol

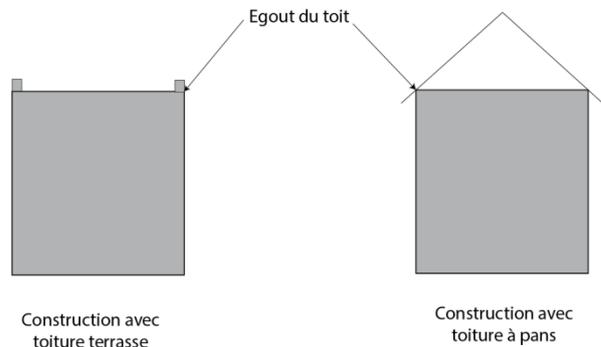
Non réglementé.

5/ Hauteur

Égout du toit :

En cas de toiture en pente, l'égout du toit correspond au point d'intersection entre le prolongement vertical de la façade et la couverture.

En cas de toiture plate, l'égout du toit correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.



La hauteur maximale ne peut dépasser 9 mètres à l'égout.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Découpage parcellaire

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

2/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

3/ Aspect des constructions

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 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.

D'une manière générale, sont interdits les aspects architecturaux étrangers à la région.

Le volume :

Les volumes des constructions devront rester simples.

Toitures :

Pour la pente des toitures, la direction des faîtages doit être déterminée en tenant compte du relief, parallèles aux courbes de niveaux.

La pente de toiture sera comprise entre 28% et 33%.

Les toits à une pente sont interdits sauf pour les constructions de faibles volumes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ainsi que pour les petites annexes isolées.

Façades/Matériaux/Ouvertures :

Les matériaux de couverture, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des zones voisines par leur simplicité, y compris leur couleur, leur modulation. Les couleurs vives sont interdites. Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi. Par exemple, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.

Intégration des édicules et ouvrages techniques

Aucun élément technique extérieur lié notamment à un système de pompe à chaleur, de parabole, de climatiseurs, etc. ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les éoliennes domestiques sont interdites.

Les locaux d'ordures ménagères et les coffrets techniques devront de préférence être installés à l'intérieur des bâtiments) et non visibles depuis l'espace public, ou devront faire l'objet d'intégration paysagère.

De plus, les cuves de récupération des eaux de pluie seront de préférence enterrées ou installées à l'intérieur des bâtiments (cave, garage, etc.).

Il est possible de déroger à l'ensemble de ces règles en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

4/ Clôtures

Les clôtures existantes constituées de pierres maçonnées ou de pierres sèches seront maintenues. Elles seront poursuivies en cas de manquement pour finaliser la clôture.

Les clôtures nouvelles sur rue reprendront les types de clôtures anciennes (pierres maçonnées ou pierres sèches) ou bien elles seront constituées :

- de murs bahuts de 0,4m de hauteur, enduits sur toutes les faces visibles surmontés éventuellement d'une grille, grillage ou bois.... Elles doivent être doublées par des haies vives mixtes.
- Ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximale de 1,80 m . Les clôtures nouvelles en limite séparative ne pourront pas excéder 2,00 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de pleine terre

Le coefficient de pleine terre est fixé à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100m² d'espace libre.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

La partie de terrain libre résultant d'un recul par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement. Dans les zones de recul par rapport aux espaces boisés, les plantations et les clôtures sont interdites.

Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels de noues, bassins, de rétention ou d'infiltration, ...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 12,5m² (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

Pour les constructions destinées à l'habitation, la réalisation de deux places de stationnement par logement

Stationnement cycles :

Les espaces de stationnement vélo doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue.

Lorsque les nouvelles constructions à usage d'habitation comportent au moins 2 logements, elles doivent être équipées d'au moins un espace réservé et sécurisé pour le stationnement des vélos.

S'agissant des commerces et activités de services, activités des secteurs secondaires ou tertiaires et équipements et services publics, les places de stationnement seront d'1,5 m² par tranche entamée de

100 m² de surface de plancher. Les places doivent être dotées de rangement permettant d'accrocher le cadre du vélo.

Equipements et réseaux

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions du titre II (dans les dispositions générales).

1/ Accès

Les constructions ou installations nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres, peuvent être interdites :

- Si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
- Si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

2/ Voirie

Les voiries nouvelles devront avoir le gabarit minimum suivant :

- Un piétonnier de 1,5 mètres de large minimum
- Une partie roulante de 5 mètres de large minimums pour une voie à double sens de circulation ou 3 mètres de large minimums pour une voie à sens unique de circulation.
- une bande de sécurité de 1 mètre de large minimum (pouvant prendre la forme d'un fil d'eau ou d'une bande enherbée, ou d'une partie piétonne à niveau de la partie roulante).

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.

Lorsqu'elles sont autorisées, les voies en impasses doivent être aménagées dans leur partie terminale conformément aux règles du SDIS mentionnées en annexe, afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrière.

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

Se référer aux dispositions générales.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICILES ET NATURELLES

DOCUMENT DE TRAVAIL

Dispositions applicables à la zone agricoles (A)

Les dispositions règlementaires suivantes concernent les zones agricoles (A) du territoire :

La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **Zone A** : zone Agricole : Il s'agit des espaces agricoles où le développement des exploitations agricoles est permis afin d'assurer la pérennisation de l'activité agricole ;
- **Zone AC** : zone Agricole de Carrière : L'occupation du sol est agricole et y sont autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des carrières ou au fonctionnement de celles-ci
- **Zone Apg** : Périmètre du site classé des Gorges du Gardon et du Pont du Gard : L'occupation du sol est agricole, mais pour des raisons de préservation du paysage, du patrimoine, des continuités écologiques et des réservoirs de biodiversité, l'agriculture y est protégée et les constructions strictement encadrées ;
- **Zone Apv** : zone Agricole Photovoltaïque : L'occupation du sol est agricole et y sont autorisés les constructions et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables de type photovoltaïque

La zone A et le secteur Apg sont concernés par des protections au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne des éléments favorisant les corridors écologiques. A ce titre, ils bénéficient de protection.

Le secteur A est en partie concernée par les risques naturels suivants :

- Le risque d'inondation
- Le risque d'érosion des berges
- Le risque de feux de forêt
- Le risque sismique
- L'aléa de retrait-gonflement des argiles

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont annexées au présent règlement. Elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

La zone A est également partiellement concernée par le risque glissement de terrain (aléa faible), repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage). Aucune règle spécifique n'est mise en œuvre toutefois les maîtres d'œuvre doivent être informés de l'existence du risque-

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour les constructions neuves :

DEST	SOUS-DESTINATIONS	A	Apg	Ac	Apv
Exploitation agricole et forestière	exploitation agricole	(*)	(3)		
	exploitation forestière				
Habitat	logement	(1)	(4)		
	hébergement				
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail				
	restauration				
	commerce de gros				
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle				
	cinéma				
	hôtels				
	Autres hébergements touristiques				
Équipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(2)		(2)	(2)
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
	salles d'art et de spectacles				
	équipements sportifs				
	autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			(6)	(7)
	entrepôt				
	bureau				
	centre de congrès et d'exposition				

(*) les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles sont autorisées lorsqu'elles constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Elles sont limitées à une surface de plancher maximum de 80 m² et l'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

(1) Les nouvelles constructions à usages d'habitation liées à l'activité agricole sont autorisées sous conditions suivantes :

- dans la limite d'une emprise au sol maximale totale de 150 m² (extensions comprises) ;
- que la réalisation d'annexes soit sur la même unité foncière que les constructions à usage d'habitations existantes (à condition que ces dernières soient situées en zone A). Le nombre d'annexes est limitée à deux maximums par unité foncière. La surface totale cumulée d'annexes est limitée à 35 m² d'emprise au sol ;
- que la zone d'implantation des annexes soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment,
- dans le cas de bâtiments nouveaux qui viennent s'ajouter à des bâtiments d'exploitations existants (maisons des agriculteurs), ils devront être à proximité des bâtiments d'exploitations existants.

Les extensions des bâtiments principaux à usage d'habitation (dont piscines) ainsi que leurs annexes qui lui sont liées, sous réserve

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
- que les extensions ne conduisent pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol ;
- que la zone d'implantation des annexes soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment, et que la surface totale des annexes soit limitée à 35 m² de surface de plancher, (hors piscine).

(2) Les locaux et ouvrages techniques sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraichère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et qu'ils ne dépassent pas 25 m² d'emprise au sol.

(3) Seules sont autorisées les extensions des exploitations agricoles ainsi que leurs annexes qui lui sont liées, sous réserve :

- de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;
- de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
- que la zone d'implantation des extensions et des annexes soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment.

(4) Les extensions des bâtiments principaux à usage d'habitation (dont piscines) ainsi que leurs annexes qui lui sont liées, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;

- que les extensions ne conduisent pas à un accroissement de plus de 15 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol ;
- que la zone d'implantation des annexes soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment, et que la surface totale des annexes soit limitée à 30 m² de surface de plancher. Cas particulier pour les piscines, elles sont autorisées lorsqu'elles répondent à la définition d'extension, dans la limite de 50m² de surface totale (bassin, plage, margelle et éléments techniques compris).

(6) Seules sont autorisées les installations, constructions et aménagements liés et nécessaires à l'exploitation de carrières et sablières ainsi que les installations concourant à la transformation et/ou à la valorisation des produits extraits dans le respect des arrêtés d'exploitation délivrés et les excavations et remblais en lien avec l'activité autorisée par les arrêtés d'exploitation délivrés.

(7) Seules sont autorisées les installations, constructions et aménagements liés et nécessaires à la production d'électricité et à son stockage à partir de l'énergie solaire ainsi que les installations techniques correspondantes (postes de livraison, postes de transformation, clôtures et moyens de surveillance, places de stationnement et voies de circulation internes) à condition que celles-ci soient implantées de manière à être peu perceptible dans le paysage.

Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

Dans toutes les zones A :

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et celles autorisées sous conditions.
- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- les créations de terrains de camping et de caravanning ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- Les habitations légères de loisirs fixes

En zones App :

- Tout projet portant atteinte à l'intégration paysagère et architectural du Pont du Gard, et tout projet impactant les perspectives visuelles lointaines

Sont autorisées sous conditions :

Dans toutes les zones A :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement à conditions qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à l'agriculture et autres usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec l'habitat environnant et qu'il n'en résulte pas pour le voisinage des nuisances ou des risques (bruit, circulation, etc.) ;
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- le changement de destination des bâtiments désignés sur le document graphique dès lors :
 - qu'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme ;
 - qu'il est à destination d'habitat ou d'équipement
 - qu'il n'altère pas les caractéristiques structurelles et architecturales des bâtiments présentant une architecture ou des éléments patrimoniaux remarquables ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Les abris pour animaux, à condition qu'ils soient démontables et inférieur à 25m² par abris afin de répondre aux obligations de l'article R214-18 du Code Rural. Leur hauteur doit être inférieure à 3,5 m au faitage. Les abris doivent être en bois, facilement démontables, fermés sur 3 faces au plus. Les abris sont installés sur un sol de terre battue.
- La création de lavogne, dans une limite de 35m² de surface totale est autorisée, à condition de ne pas porter atteinte au fonctionnement de l'activité agricole, et sous réserve d'intégration paysagère.
- Les centres équestres et les bâtiments en lien avec l'activité équine, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En zone Ac :

- Les constructions et installations ainsi que leur extension, uniquement si elles sont nécessaires à l'exploitation des carrières ou au fonctionnement de celles-ci.

En zone Apg

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel.

Exemples : cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, objets destinés à l'accueil ou l'information du public, postes d'observation de la faune.

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captage, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...).

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

En vertu de l'article L 111-1-4 du code de l'urbanisme, toutes constructions et installations sont interdites dans une bande de 75 mètres le long de la route départementale 981.

Les constructions et les installations situées en bordure d'une route départementale, elles doivent s'édifier :

- À plus de 35 mètres de l'axe de la route départementale 981,
- À plus de 15 mètres de l'axe des RD3B et RD 192.
- Soit avec un recul minimal au moins égal à 5 mètres par rapport aux emprises publiques.

L'extension d'une construction existante doit se faire dans le prolongement de ladite construction.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 mètres carré et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres ;

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- soit en limite séparative si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin ;
- les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m par rapport aux limites de bassin.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 mètres carré et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres ;

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les nouvelles constructions à vocation agricole de type siège d'exploitation pourront atteindre au maximum une surface de plancher de 200m².

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

4/ Emprise au sol

Les piscines, bassins et margelles compris, sont limitées à une surface de 50m².

Les annexes sont limitées à une surface totale de 35m².

5/ Hauteur

La hauteur à l'égout du toit des bâtiments agricoles est fixée à 9m maximum. La hauteur totale des bâtiments agricoles est fixée à 12m maximum.

La hauteur à l'égout du toit des constructions à usage d'habitation et agrotouristique est fixée à 8m maximum. La hauteur totale des constructions à usage d'habitation et agrotouristique est fixée à 9m maximum.

Les constructions après travaux de reconstruction ou d'amélioration des bâtiments existants doivent rester dans le gabarit initial de la construction avant travaux.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir la même hauteur de ladite construction sauf si la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale s'applique.

La hauteur à l'égout du toit des annexes à l'habitation est fixée à 4,5 mètres maximum.

Cette règle ne s'applique pas pour :

- Les locaux et installations techniques d'intérêt collectif ou de services publics et
- Les bâtiments de types silo dans une limite de 15 mètres de hauteur maximum et sur une limite de 100m² d'emprise au sol cumulée à l'échelle du projet.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec les paysages et l'environnement alentours.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

2/ Aspects des constructions

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 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.

Sur les terrains en pente, les constructions doivent être adaptées au profil du terrain par paliers successifs afin d'éviter les terrassements trop importants et d'adapter le projet au site.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de valoriser et de conserver les éléments caractéristiques et les détails de l'architecture du bâtiment.

D'une manière générale, sont interdits les aspects architecturaux étrangers à la région.

Ces règles ne s'imposent pas aux silos, annexes, tunnels, serres ou installations particulières nécessaires au bon fonctionnement des activités agricoles.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul du volume des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec les paysages et l'environnement alentours.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

Ouvertures et systèmes d'occultation

Non règlementé

Matériaux et couleurs

Le choix des matériaux doit être soigné et adapté afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

Pour les bâtiments agricoles, les couleurs neutres ou mêlées de gris doivent être privilégiées. Les teintes claires doivent être évitées pour les bâtiments de grande taille.

Intégration des édicules et ouvrages techniques

Aucun élément technique extérieur lié à un système de pompe à chaleur ne devra porter atteinte à la qualité architecturale des constructions. Dans les cours et les jardins, ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager permettant de les dissimuler et de les intégrer à la composition architecturale et paysagère d'ensemble.

Les climatiseurs sont interdits.

Les sorties murales liées aux dispositifs de chauffage au bois ne devront pas porter atteinte à la qualité architecturale des constructions et devront être disposées sur les façades les moins visibles de l'espace public. Les sorties en toiture devront être maçonnées et enduites.

Toitures

■ **Pour les constructions à destination d'exploitations agricoles ou forestières**

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à au moins un pan ou une toiture plate.

■ **Pour les constructions à destination d'habitation**

Les formes et teintes employées doivent s'intégrer à l'environnement bâti existant.

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à au moins un pan.

Les toitures terrasses sont néanmoins autorisées :

- pour les annexes inférieures à 20m² ;
- lorsque la construction principale dispose déjà d'une toiture plate ;
- lorsqu'il s'agit d'une toiture végétalisée ou valorisée par des installations de production d'énergies renouvelables
- Sous conditions d'intégration paysagère

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.

3/ Clôtures

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (délibération n°39/2018 du 12/04/2018 du Conseil Municipal conformément à l'article R 421.12 du code de l'Urbanisme).

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les clôtures ne sont pas obligatoires et seules les clôtures agricoles sont autorisées. Les clôtures mises en œuvre seront constituées par :

- un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre ;
- et / ou des haies plantées pouvant être à port libre mais devant abriter une variété tant en terme d'essence que de strates végétales.

Les clôtures de haies vives d'essences locales sont recommandées. Les clôtures de haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures d'une hauteur minimale de 10 à 15 cm pour permettre le passage de la petite faune.

Lorsqu'ils existent, les murs et murets de pierre apparente seront préservés.

La hauteur totale des nouvelles clôtures est limitée à 2 mètres.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

4/ Performance énergétique

Les réhabilitations ainsi que les travaux de démolition/reconstruction de bâtiment, quelle qu'en soit la destination, ont obligation de répondre à des critères de performances énergétiques correspondant à un label d'exemplarité énergétique et/ou environnementale. Cette exigence doit être justifiée par une attestation délivrée par un maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération, conformément à l'article R. 431-18 du CU.

Les constructions neuves faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale et/ou à énergie positive peuvent bénéficier d'une bonification de leurs droits à construire (article R. 111-21 du Code de la construction et de l'habitation) dans une limite de 30% de la surface de plancher à condition que le projet respecte les règles de hauteur et de gabarit règlementées aux alinéas précédents.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables liés aux constructions autorisées sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

L'implantation de champs photovoltaïques n'est autorisée que sur les terres agricoles non stratégiques présentant un faible enjeu agronomique et écologique. Aussi, elle est conditionnée par une étude du potentiel agronomique des espaces concernés.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Qualité des espaces libres

A l'exception des zones Ac et Apv, les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono spécifiques est interdite et les essences caduques sont à privilégier.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

Equipements et réseaux

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions du titre II (dans les dispositions générales)

1/ Conditions d'accès aux voies

L'ouverture d'une voie privée carrossable peut être refusée lorsque son raccordement sur la voirie existante n'est pas adapté aux activités agricoles et peut constituer un danger pour la circulation.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres. La création d'accès sur les RD981, 3B et 192 est interdite.

2/ Voirie

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

3/ Mobilité douce

Non règlementé

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions du titre II (dans les dispositions générales)

1/ Assainissement

Eaux usées

Sont considérées comme eaux usées, les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations. Toutefois, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement, elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

Dispositions applicables à la zone naturelle (N)

La zone N recouvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **None N** : Zone Naturelle : Zone de protection des espaces naturels. Elle comprend les massifs boisés, les forêts alluviales, ainsi que les espaces naturels préservés et non aménagés présents en zone urbaine. Elle peut également prendre en compte les exploitations forestières et assure le maintien et le développement de cette activité.
- **Zone Np** : Zone Naturelle Protégée : Zone de protection stricte qui vise à conserver le caractère naturel des lieux, pour des raisons d'exposition aux risques, d'enjeu de paysage ou de préservation de la biodiversité. Elle comprend les réservoirs de biodiversité, les zones boisées et bocagères d'intérêt majeur ainsi que les corridors écologiques.

Zone Npg : Zone Naturelle Protégée spécifique au site classé du Pont du Gard et des abords des Gorges du Gardon.

La zone N et le secteur Npg sont concernés par des protections au titre de l'article L 151-23 du code de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne des éléments favorisant les corridors écologiques. A ce titre, ils bénéficient de protection. Ils sont aussi concernés par la protection du paysage en vertu de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme. Il s'agit de grands ensembles boisés.

L'ensemble des zones naturelles de la commune sont concernées par les risques naturels suivants :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque de ruissellement ;
- Le risque d'érosion des berges ;
- Le risque de mouvement de terrain ;
- Le risque d'incendie
- L'aléa de retrait-gonflement des argiles.

Des dispositions constructives et des règles spécifiques aux risques sont annexées au présent règlement. Elles s'appliquent à toutes les constructions et toutes les installations.

Usage des sols et destination des constructions

ARTICLE 1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour les constructions neuves :

DESTINATIONS	SOUS-DESTINATIONS	N	Np	Npg
Exploitation agricole forestière et	Exploitation agricole	(1)	(1)	(5)
	Exploitation forestière		(3)	(6)
Habitation	logement	(2)	(4)	
	hébergement			
Commerce et activités de service	artisanat et commerce de détail			
	restauration			
	commerce de gros			
	activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
	cinéma			
	hôtels			
	autres hébergements touristiques			
Equipements d'intérêt collectif et services publics	locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés			
	locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	(3)		
	établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
	salles d'art et de spectacles			
	équipements sportifs			
	autres équipements recevant du public			
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	industrie			
	entrepôt			
	bureau			
	centre de congrès et d'exposition			

(1) Seules les extensions des bâtiments agricoles existants et dépassant 100m² sont autorisées et limitées à 20% de la surface de la construction existante à condition que l'extension réalisée n'entrave pas la fonctionnalité écologique et naturelle du terrain sur lequel elle s'implante.

(2) Les extensions des bâtiments principaux à usage d'habitation dépassant 100m², les piscines, ainsi que leurs annexes qui lui sont liées, sous réserve :

- de ne pas compromettre la qualité paysagère du site ;

- de maintenir le caractère naturel, ou forestier de la zone ;
- de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
- que les extensions ne conduisent pas à un accroissement de plus de 30 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 150 m² d'emprise au sol ;
- que la zone d'implantation des annexes soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment, et que la surface totale des annexes soit limitée à 35 m² de surface de plancher, hors piscines.

(3) Les locaux et ouvrages techniques liés au fonctionnement des installations d'assainissement, d'eau potable et d'infrastructures d'intérêt général, et les voies d'accès strictement liés à ces équipements sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraîchère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

(4) Les extensions des bâtiments principaux à usage d'habitation dépassant 100m², les piscines ainsi que leurs annexes qui lui sont liées, sous réserve :

- de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
- de maintenir le caractère naturel, agricole ou forestier de la zone ;
- de ne pas créer de voirie et d'accès nouveau ;
- que les extensions ne conduisent pas à un accroissement de plus de 15 % de l'emprise au sol existante des constructions au PLU approuvé, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol ;
- que la zone d'implantation des annexes soit limitée à un rayon de 20 mètres autour du bâtiment, et que la surface totale des annexes soit limitée à 30 m² de surface de plancher, hors piscine.

(5) Seules les extensions des bâtiments agricoles existants et dépassant 100m² sont autorisées et limitées à 20% de la surface de la construction existante à condition que l'extension réalisée n'entrave pas la fonctionnalité écologique, naturelle du terrain sur lequel elle s'implante, et sous réserve d'intégration paysagère par rapport au site classé du Pont du Gard et des abords des gorges du Gardon.

(6) Les locaux et ouvrages techniques liés au fonctionnement des installations d'assainissement, d'eau potable et d'infrastructures d'intérêt général, et les voies d'accès strictement liés à ces équipements sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, maraîchère, viticole ou pastorale du terrain sur lequel ils sont implantés, qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, et sous réserve d'intégration paysagère par rapport au site classé du Pont du Gard et des abords des gorges du Gardon.

Interdiction et limitation de certains usages, affectations des sols et types d'activités

Sont interdits :

Dans toutes les zones :

- Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles et forestières et celles autorisées sous conditions.

- les occupations et utilisations du sol qui par leur destination, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité ou la sécurité du quartier ;
- les créations de terrains de camping et de caravaning ;
- les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'Habitations Légères de Loisirs ;
- le stationnement isolé de caravanes et résidences mobiles de loisirs, quelle qu'en soit la durée ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés...) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;

Sont autorisées sous conditions :

Dans toutes les zones N :

- La valorisation des espaces naturels pour des activités de loisirs et de découverte à condition que ces aménagements ne remettent pas en cause la qualité du site.
- L'extension ou la transformation des installations classées pour la protection de l'environnement existantes, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des risques et nuisances liés au classement et que toutes les dispositions utiles soient mises en œuvre pour l'intégration dans le milieu environnant ;
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés et nécessaires à la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés dans la zone. De plus, ils ne doivent pas compromettre la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux.
- Les abris pour animaux, à condition qu'ils soient démontables et inférieur à 25m² afin de répondre aux obligations de l'article R214-18 du Code Rural. Leur hauteur doit être inférieure à 3,5 m au faitage. Les abris doivent être en bois, facilement démontables, fermés sur 3 faces au plus. Les abris sont installés sur un sol de terre battue.
- La création de lavogne, dans une limite de 35m² de surface totale est autorisée, sous condition de non-altération des fonctionnalités écologiques des espaces agro-naturels
- Les campings et aires de caravaning seront autorisés sous réserve que leur réalisation n'implique pas la création de construction

Dans les zones Npg :

- Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public, à conditions que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour au site à l'état naturel. Exemples : cheminements piétonniers et cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, objets destinés à l'accueil ou l'information du public, postes d'observation de la faune.
- Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles

- Les installations et ouvrages d'intérêt général liés à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captage, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...).

ARTICLE 2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques

Hors agglomération conformément au schéma routier départemental, les constructions doivent s'implanter à :

- 35 mètres depuis la RD 981 ;
- 15 mètres depuis la RD3B, RD 227, RD112 et RD192.

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux autres voies publiques.

L'extension d'une construction existante doit se faire dans le prolongement de ladite construction.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 mètres carré et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres ;

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- soit en limite séparative si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin ;
- les piscines doivent être implantées en retrait minimum de 2m par rapport aux limites de bassin, de préférence en second rideau.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 mètres carré et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres ;

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétale de ces espaces figurent dans les articles N5 (clôtures) et N6 (qualité des espaces libres).

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

Les nouvelles constructions à vocation d'exploitation forestière pourront atteindre au maximum une surface de plancher de 150m².

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Ces règles s'appliquent par rapport aux cours d'eau identifiés aux documents graphiques.

4/ Emprise au sol

Les piscines, bassins et margelles compris, sont limitées à une surface de 40 m².

Le nombre d'annexes est limité à deux maximum par unité foncière. La surface totale ou cumulée d'annexes est limitée à 35m² d'emprise au sol (surface totale ou cumulée)

5/ Hauteur

Les constructions après travaux de reconstruction ou d'amélioration des bâtiments existants doivent rester dans le gabarit initial de la construction avant travaux.

Les extensions des constructions existantes doivent avoir la même hauteur de ladite construction sauf si la hauteur dépasse la hauteur maximale autorisée. Dans ce cas la hauteur maximale s'applique.

La hauteur à l'égout du toit des annexes à l'habitation est fixée à 4,5 mètres maximum.

Cette règle ne s'applique pas pour les locaux et installations techniques d'intérêt collectif ou de services publics.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul de la hauteur des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec les paysages et l'environnement alentours.

ARTICLE 4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas 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.

1/ Adaptation au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel, en limitant au maximum les mouvements de terres :

- les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques ;
- ils ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les constructions devront prendre en compte les écoulements naturels à l'échelle parcellaire afin de préserver les axes d'écoulements des eaux de ruissellement ainsi que les zones d'accumulation de ces eaux.

2/ Aspects des constructions

D'une manière générale, les constructions devront s'adapter au profil du terrain naturel et respecter les caractéristiques de l'architecture locale. Les projets d'architecture contemporaine pourront s'en exonérer à condition que la qualité des projets et leur insertion dans le site soient justifiées.

Les constructions dans le style traditionnel des autres régions sont interdites.

Volumes

Les constructions doivent présenter une simplicité des volumes et les gabarits doivent être, dans la mesure du possible, adaptés aux formes des constructions existantes.

En cas d'extension, la simplicité des formes d'origine doit être conservée.

Les installations produisant des énergies renouvelables ou participant à l'amélioration de la performance énergétique du bâtiment ne sont pas prises en compte dans le calcul du volume des constructions. Elles doivent toutefois s'intégrer en harmonie avec les paysages et l'environnement alentours.

Façades

La composition des façades doit être soignée et adaptée afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Elle doit prendre en compte le rythme des constructions avoisinantes à l'échelle de la rue ou à l'échelle du projet.

En cas de réhabilitation, les façades caractéristiques de l'architecture locale doivent être conservées.

Matériaux et couleurs

Le choix des matériaux doit être soigné et adapté afin de garantir l'insertion du projet dans son environnement. Les matériaux brillants et/ou réfléchissants sont interdits.

Les couleurs neutres ou mêlées de gris doivent être privilégiées. Les teintes claires doivent être évitées pour les bâtiments de grande taille.

Toitures

Les constructions doivent avoir une architecture de toit à double pente. Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés lorsqu'ils sont intégrés à la toiture/au bâtiment.

Les installations techniques (antennes, paraboles, climatiseurs, etc.) peuvent être soumises à des prescriptions destinées à réduire leur impact visuel. Elles doivent être aussi peu visibles que possible

du domaine public et seront, de préférence, positionnées de façon discrète sur les toitures ou sur le sol.

Les toitures terrasses sont autorisées pour les extensions de constructions existantes ainsi que pour les annexes.

3/ Clôtures

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable (délibération n°39/2018 du 12/04/2018 du Conseil Municipal conformément à l'article R 421.12 du code de l'Urbanisme).

Une harmonie doit être recherchée avec la construction et avec les clôtures des unités foncières voisines en termes de hauteur et de type de dispositif.

Les clôtures ne sont pas obligatoires et seules les clôtures agricoles sont autorisées. Les clôtures mises en œuvre seront constituées par :

- un simple grillage ou un treillis soudé et maillage rigidifié de couleur sombre ;
- et / ou des haies plantées.

Les clôtures de haies mixtes vives sont recommandées. Les clôtures de haies monospécifiques sont interdites.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

Lorsqu'ils existent, les murs et murets de pierre apparente seront préservés.

La hauteur totale des nouvelles clôtures est limitée à 2 mètres.

Une exception à ces dispositions peut être admise dans le cas du prolongement d'un mur ayant d'autres caractéristiques et si cela participe à l'intégration du projet dans le paysage urbain.

Les coffrets de réseaux de communication (téléphone, câble...), d'énergie (gaz, électricité...), ainsi que les boîtes à lettres, commandes d'accès... doivent être encastrés au dispositif de clôture et ne doivent pas déborder sur le domaine public.

4/ Performance énergétique

Les réhabilitations ainsi que les travaux de démolition/reconstruction de bâtiment, quelle qu'en soit la destination, ont obligation de répondre à des critères de performances énergétiques correspondant à un label d'exemplarité énergétique et/ou environnementale. Cette exigence doit être justifiée par une attestation délivrée par un maître d'œuvre en charge de la conception de l'opération, conformément à l'article R. 431-18 du CU.

Les constructions neuves faisant preuve d'exemplarité énergétique et/ou environnementale et/ou à énergie positive peuvent bénéficier d'une bonification de leurs droits à construire (article R. 111-21 du Code de la construction et de l'habitation) dans une limite de 30% de la surface de plancher à condition que le projet respecte les règles de hauteur et de gabarit règlementées aux alinéas précédents.

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables liés aux constructions autorisées sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère.

Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Il est possible de déroger à l'ensemble de ces règles en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE 5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Afin de conserver les caractéristiques paysagères de la commune, la majorité des arbres à haute tige doit être conservée sauf à justifier :

- que son état sanitaire ne permet pas sa conservation ;
- que le projet ne peut être implanté différemment au regard des autres dispositions du PLU à respecter ;
- qu'il s'agit d'une essence allergène, invasive ou exotique.

La partie de terrain libre résultant d'un retrait par rapport à l'alignement doit également faire l'objet d'un traitement paysager (traitement des accès, plantations...) cohérent et en harmonie avec son environnement.

En cas d'activités susceptibles d'entraîner des nuisances visuelles et/acoustiques (en particulier les dépôts et stockage extérieurs, sites industriels), il est imposé que les marges de retrait par rapport aux limites séparatives soient plantées d'arbres formant un écran visuel et/ou acoustique. Si pour des raisons techniques, le filtre végétal n'est pas réalisable, un filtre qualitatif sera mis en place. Une attention particulière doit en outre être portée aux plantations en bordure de propriétés.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés d'éléments arborés. Les arbres seront plantés au sein de l'espace de stationnement des véhicules.

Les aménagements paysagers doivent valoriser autant que possible les matériaux, les espèces et les essences locales. La plantation de haies mono spécifiques est interdite et les essences caduques sont à privilégier.

Ces espaces pourront participer aux dispositifs de gestion alternative des eaux pluviales. Dans les opérations d'ensemble, les ouvrages techniques de gestion de l'eau communs à ces opérations (tels que noues, bassins, de rétention ou d'infiltration...) doivent, sous réserve de contraintes techniques spécifiques, faire l'objet d'un aménagement paysager à dominante végétale contribuant à leur insertion paysagère dans l'environnement.

ARTICLE 6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

La conception d'accès ne devra pas permettre les arrivées d'eaux de ruissellement sur les surfaces de stationnement.

Equipements et réseaux

ARTICLE 7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions du titre II (dans les dispositions générales).

1/ Conditions d'accès aux voies

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et être adaptés et dimensionnés à la circulation d'engins agricoles. En tout état de cause, aucun accès ne pourra avoir une largeur inférieure à 3 mètres.

La création d'accès sur les RD981, 3B et 192 est interdite.

2/ Voirie

Toute nouvelle voie, quelle que soit sa fonction doit être conçue dans son tracé, dans son emprise et dans son traitement afin de limiter l'impact sur les sites naturels traversés ou la viabilité des exploitations agricoles et limiter son impact visuel notamment par la prise en compte de la topographie.

3/ Mobilité douce

Non réglementé

ARTICLE 8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

En complément des règles figurant ci-dessous, il convient de se reporter aux dispositions du titre II (dans les dispositions générales).

1/ Assainissement

Eaux usées

Sont également considérées comme eaux usées, les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations. Toutefois, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement, elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.