

# PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

## « GARD DURABLE »



## Commune de Saint-Mamert-du-Gard

Département du Gard



4

## Règlement

*Approbation du POS : DCM du 02.07.1984*

*Prescription de la révision du POS et élaboration du PLU : DCM du 24.02.2011*

*Approbation du PLU : DCM du*

**ADELE-SFI**

434 rue Etienne Lenoir  
30900 Nîmes

Tél./Fax : 04 66 64 01 74

adelesfi@wanadoo.fr

www.adele-sfi.com

ADELE ■ ■ ■ ■  
**SFI**  
urbanisme



## SOMMAIRE

<b>RAPPELS DIVERS .....</b>	<b>5</b>
<b>TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>11</b>
ZONE UA .....	12
ZONE UC .....	20
<b>TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</b>	<b>29</b>
ZONE 1AUP .....	30
ZONE 2AU .....	35
ZONE 2AUE .....	38
<b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>41</b>
ZONE A.....	42
<b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>49</b>
ZONE N .....	50
<b>ANNEXE 1 : LEXIQUE (A CARACTERE INDICATIF) .....</b>	<b>55</b>
<b>ANNEXE 2 : SITES, ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE BATI A PROTEGER .....</b>	<b>65</b>
FICHE N°1 : LA MAIRIE .....	67
FICHE N°2 : L'EGLISE ROMANE DE SAINT-MAMERT .....	68
FICHE N°3 : LE TEMPLE .....	69
FICHE N°4 : LE GRIFFE (FONTAINE) .....	70
FICHE N°5 : LE LAVOIR .....	71
FICHE N°6 : LE PLATANE DE LA PLACE DE LA MAIRIE .....	72
FICHE N°7 : LES TROIS MICOCOULIERS ORNANT L'ENTREE DU TEMPLE.....	73
FICHE N°8 : LE CHENE VERT DE LA PLACE DU FOYER .....	74
FICHE N°9 : LE GISEMENT DE ROBIAC .....	75





## RAPPELS DIVERS

---

## 1. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

### 1.1. LE ZONAGE GENERAL

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, délimitées sur les documents graphiques (plans de zonage).

#### 1- Les zones urbaines (U):

Elles sont repérées sur les documents graphiques (plans de zonage) par un sigle commençant par la lettre « U ». Peuvent être classés en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter y compris les zones NA du POS au titre de leur incorporation au PLU.

Elles sont regroupées au titre I du règlement et comprennent :

- **La zone UA** correspondant au centre ancien.
- **La zone UC** correspondant aux zones d'urbanisation à vocation principale d'habitat.

Elle comprend :

- un **secteur UCa** qui n'est pas desservi par le réseau public d'assainissement des eaux usées.
- un **secteur UCe** où les constructions destinées au commerce sont autorisées.
- un **secteur UCp** destiné à accueillir des équipements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### 2- Les zones à urbaniser (AU) :

Elles sont repérées sur les documents graphiques (plans de zonage) par un sigle portant les lettres « AU ». Peuvent être classés en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles sont regroupées au titre II du règlement et comprennent :

- **La zone 1AUP** destinée à une urbanisation immédiate à vocation d'équipements publics.
- **La zone 2AU** destinée à une urbanisation ultérieure après modification ou révision du PLU à vocation d'habitat.
- **La zone 2AUE** destinée à une urbanisation ultérieure après modification ou révision du PLU à vocation d'activités économiques.

#### 3- Les zones agricoles (A)

Elles sont repérées sur les documents graphiques (plans de zonage) par un sigle portant la lettre « A ».

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

Elles sont regroupées au titre III du règlement et comprennent **le secteur Ap** qui correspond aux espaces agricoles à protéger de toute construction et **le secteur Aj** destiné aux jardins partagés.

#### 4- Les zones naturelles (N)

Elles sont repérées sur les documents graphiques (plans de zonage) par un sigle commençant par la lettre « N ».

Peuvent être classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont regroupées au titre IV du règlement et comprennent le **secteur NI** qui regroupe les équipements sportifs de plein air.

### 1.2. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES QUI COMPLETENT OU SE SUBSTITUENT AU ZONAGE GENERAL

#### - Les Emplacements Réservés

- La construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.
- Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition.
- Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Un tableau indique pour chaque emplacement réservé son objet, sa superficie et son bénéficiaire.

- **Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI)** Gardon Amont annexé au présent PLU et dont l'enveloppe inondable a été reportée sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU.

- **Les marges de recul minimum des constructions le long de la RD22 et de la RD1** (cf. Schéma Routier Départemental du Conseil Départemental du Gard approuvé le 17 décembre 2001).

- **Les marges de recul minimum des constructions le long des cours d'eau.**

- **Les marges de recul des constructions par rapport aux limites séparatives.**

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** (cf. pièce n°3 du PLU). Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) par un périmètre jaune.

- **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés.

- Les secteurs dans lesquels 25% des programmes de logements doivent être affectés à des **logements locatifs sociaux**.

- Les périmètres de protection éloignée du captage d'eau de Prouvessat et du forage des Creux des Fontaines.

- Dans les zones agricoles, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (Robiac et Mas d'Espagnet).

- Les sites, éléments de patrimoine à protéger et à mettre en valeur.

## 2. RISQUE INCENDIE DE FORET

L'arrêté préfectoral n° 2010-117-6 du 27 avril 2010, relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation classe en zone exposée aux incendies tous les bois, forêts, landes, maquis, garrigues, plantations et reboisements dans les communes du Gard à l'exception de ceux situés sur les territoires des communes de Aimargues, Aubord, Fourques, Redessan, Rodilhan, Savignargues.

La méthodologie retenue dans le Gard pour le calcul de l'aléa « feux de forêt » est une méthode indiciaire qui combine la combustibilité de la végétation présente et l'exposition au vent dominant. On obtient ainsi un indice d'aléa « feux de

forêt » qui représente l'intensité de l'aléa subi, assimilable à des classes de puissance de feu. Quatre niveaux d'aléa sont ainsi déterminés : faible, modéré, élevé et très élevé.

Par ailleurs, et indépendamment de la nature de l'aléa « feux de forêt », il est rappelé que les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2010-117-6 du 27 avril 2010 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation, sont d'application permanente et que le maire assure le contrôle de la bonne exécution des obligations de débroussaillage réglementaire sur les espaces privés.

Toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière constitue un défrichement et est soumise à ce titre à l'obtention préalable d'une autorisation de l'administration, quel que soit le zonage du document d'urbanisme.

En espace boisé classé (EBC), toute demande d'autorisation de défrichement fera l'objet d'un rejet de plein droit. La coupe d'arbres en EBC est quant à elle possible mais doit faire l'objet d'une déclaration préalable de travaux.

Pour rappel, la commune est concernée par le Plan de Massif de protection des forêts contre l'incendie établi pour le Massif du Bois de Lens.

### 3. RISQUE INONDATION

Les zones inondables du territoire communal sont délimitées par le PPRi Gardon Amont approuvé par l'arrêté préfectoral du 3 juillet 2008, qui détermine les dispositions réglementaires applicables. Ce dernier vaut servitude d'utilité publique ; il est annexé au présent PLU. Les dispositions du PPRi sont donc opposables aux tiers, quelles que soient les dispositions du PLU.

Une étude hydraulique complémentaire a été réalisée en janvier 2016 par la commune afin d'identifier le risque inondation plus précisément et de le prendre en compte pour le secteur nord-est du village, sur lequel le ruissellement pluvial est susceptible de générer des hauteurs d'eau préjudiciable pour l'urbanisation, et plus généralement pour le ruisseau des Lens.

Ainsi :

- aucune construction nouvelle ou extension n'est autorisée sur les superficies concernées par une hauteur de submersion supérieure à 0,20 m selon l'étude hydraulique complémentaire ;
- les constructions et extensions sont autorisées sur les superficies concernées par une hauteur de submersion comprise entre 0,00 et 0,20 m, sous condition de la réalisation d'un vide sanitaire d'une hauteur minimale de 0,60 m.

### 4. RISQUE RETRAIT GONFLEMENT DES ARGILES

Le département du Gard fait partie des départements français touchés par l'aléa de retrait-gonflement des argiles de certaines formations argileuses affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel. Aussi, afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de références permettant une information préventive, le ministère en charge de l'écologie et du développement durable a demandé au Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle départementale. Cette étude a permis de définir deux types de zones en fonction de leur niveau d'aléa : une zone très exposée (B1) et une zone faiblement à moyennement exposée (B2).

La commune de Saint-Mamert-du-Gard est concernée par un aléa moyen et fort. Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. Ces dispositions constructives sont jointes en annexe du présent PLU.



## 5. RISQUE SISMIQUE

Les décrets du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité classent la commune de Saint-Mamert-du-Gard en zone de sismicité faible. Ces dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> mai 2011. Ce classement implique l'application de dispositions constructives sur le territoire qui sont mis en annexe du présent PLU.

L'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux et 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 » viennent poser les conditions spéciales applicables en matière de construction.

## 6. RISQUE GLISSEMENT DE TERRAIN

Les mouvements de terrain sont des phénomènes naturels d'origines très diverses résultant de la déformation, de la rupture et du déplacement du sol. Ces mouvements prennent plusieurs formes connues : effondrements, retrait-gonflement des argiles, éboulement et chutes de pierres, glissement de terrain, coulées de boue,...

Dans le Gard, les glissements de terrain ont fait l'objet d'une étude spécifique réalisée en 2014 par le BRGM, qui a analysé et cartographié ces phénomènes en les classant en aléa faible, moyen et fort. La connaissance de risque doit être intégrée dans l'instruction des autorisations d'urbanisme. Les informations relatives à ce risque sont intégrées à l'annexe 6.9.

## 7. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Dans les zones réputées sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter des vestiges archéologiques, ne pourront être effectués qu'après mise en œuvre de mesures de conservation ou de sauvegarde par la réalisation d'études scientifiques. Lors des travaux, toute découverte de vestiges pouvant intéresser l'art, l'histoire ou l'archéologie, doit immédiatement être signalée.

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

Plusieurs sites sont signalés sur la commune en tant que sites archéologiques sensibles. Le plan de ces sites est joint en annexe. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

## 8. ADDUCTION D'EAU PRIVEE

Pour les zones A et N, le recours à une adduction d'eau privée et permis à certaines conditions qui sont rappelées ci-dessous :

- **pour les adductions d'eau dites « unifamiliales »** (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la mairie mais nécessitent l'avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;



- **pour les adductions d'eau dites « collectives privées »** (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire,...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé ;
- **pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine** : les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD, arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

Il est aussi rappelé l'obligation de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage à domestique en mairie.

## 9. NUISANCES SONORES

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur.

## 10. DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES

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

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

Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales. En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.



## TITRE I. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

---

## ZONE UA

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA recouvre le centre ancien du village où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense.

La zone UA est en partie concernée par :

- le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Gardon Amont (cf. annexe 6.2) ;

### REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitat ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- Les constructions destinées au commerce ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction principale d'entrepôt ;
- Les nouvelles constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- L'adaptation et la réfection des constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées et de camping-cars ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;

- Les éoliennes au sol
- la reconstruction à l'identique ne respectant pas les conditions définies à l'article UA2 ;

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRi Gardon Amont joint en annexe du PLU.

## ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi Gardon Amont joint en annexe du PLU. En somme, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation à condition :
  - o qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire d'une hauteur maximale de 0,80 mètre ;
  - o que dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements comportant au moins 4 logements, au moins 25% de ces logements soient des logements locatifs sociaux.
- Les constructions destinées au commerce sont admises à condition qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines ;
- L'adaptation et la réfection des constructions destinées à l'exploitation agricole existantes à la date d'approbation du PLU sont admises à condition qu'elles ne génèrent aucune nuisance supplémentaire incompatible avec l'habitat ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont admises à condition qu'elles n'entraînent pour les voisinage aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.
- Les constructions admises dans la zone ne doivent pas avoir un linéaire continu de façade supérieur à 21 mètres le long d'une même voie ou emprise publique ni le long d'une même limite séparative.
- la reconstruction à l'identique est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement ;
- les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération.

## REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

### ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

#### **Accès**

- Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est réduite.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.

### Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Les nouvelles voies de desserte privée et les servitudes de passage doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

## ARTICLE UA4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

### Eaux pluviales

En présence de réseau public de collecte des eaux pluviales, le constructeur sera tenu de réaliser des aménagements nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 60 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé. Les aménagements réalisés pourront se déverser dans le réseau de collecte des eaux pluviales, avec un débit de fuite de 15 l/s/ha de projet (surface naturelle + surface imperméabilisée). En aucun cas ces aménagements ne pourront se déverser dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé.

### Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou d'une construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastré dans la façade par exemple).

### Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

## ARTICLE UA5 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

## REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### ARTICLE UA6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIE

Les constructions doivent être implantées en limite des voies et emprises publiques.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble ou de construction ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

La règle d'implantation ci-dessus ne s'applique pas :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ou que les caractéristiques architecturales de bâtiment existant le justifient ;
- lorsque le projet concerne l'extension ou la surélévation d'un bâtiment ou la réalisation d'une construction non attenante sur un terrain supportant déjà un ou plusieurs bâtiments (non destinés à être démolis) qui ne permettent pas la réalisation du projet en limite ;
- lorsque les constructions et les installations sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- dans les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation. Dans ce cas, les règles sont définies dans celle-ci.
- aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux pour lesquels des distances réglementaires spécifiques peuvent être exigées.

Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 mètre de l'emprise des voies et emprises publiques.

Les constructions admises dans la zone ne doivent pas avoir un linéaire continu de façade supérieur à 21 mètres le long d'une même voie ou emprise publique ni le long d'une même limite séparative.

### ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

L'implantation en limite séparative est autorisée. A défaut, la distance minimale d'implantation des constructions par rapport à la limite séparative est d'au moins 3 mètres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction, ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

Les règles d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- lors de restauration ou de reconstruction (notamment après sinistre) de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'implantation peut être réalisée sur les emprises initiales ;
- lorsque les constructions et les installations sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux pour lesquels des distances règlementaires spécifiques peuvent être exigées ;

Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 mètre des limites séparatives.

Les constructions admises dans la zone ne doivent pas avoir un linéaire continu de façade supérieur à 21 mètres le long d'une même voie ou emprise publique ni le long d'une même limite séparative.

#### ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Si les constructions ne sont pas accolées, la distance minimale d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est de 5 mètres.

#### ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80% de la superficie du terrain d'assiette.

#### ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de la toiture et à 9 mètres au faîtage.

La règle de hauteur ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'extension de constructions ayant une hauteur supérieure au maximum autorisé ci-dessus. La hauteur pourra alors atteindre celle de la construction existante ;
- lors de restauration ou de reconstruction (notamment après sinistre) de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, la hauteur pourra atteindre celle de la construction initiale ;
- aux ouvrages techniques et éléments de superstructures (cheminées, cages d'escaliers, machinerie d'ascenseurs, appareil de climatisation, antenne,...) pour lesquels des hauteurs règlementaires spécifiques peuvent être exigées ;
- aux éoliennes qui pourront dépasser au plus d'1,50 mètre la hauteur maximale autorisée ci-dessus au faîtage.

#### ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

- **Matériaux et couleurs**
  - Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieurs ne doivent présenter aucune brillance réfléchissante, le chrome étant interdit ;
  - La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures doit être choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec

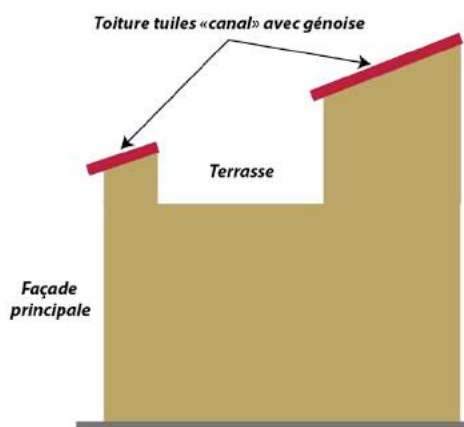


l'environnement naturel ou bâti doit être recherchée.

- Les murs maçonnés devront obligatoirement être enduits ;

#### • Toitures

- Excepté en cas de toitures terrasses, les couvertures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire naturelle (pas de jaune, de bleu..). Les panachages par mélanges de tuiles de teintes naturelles différentes seront possibles si elles sont adaptées à celles utilisées habituellement dans le village ;
- Le pourcentage des toitures doit être compris entre 25 et 35% ;
- Les toitures à une pente ne sont admises que si elles s'intègrent dans le site concerné par la construction, par exemple pour une construction d'une surface de plancher maximale de 20m<sup>2</sup> s'appuyant sur les murs de l'habitation principale ;
- Les toitures terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'élément de raccordement entre toits soit en tant que terrasses plantées ou accessibles. Dans tous les cas, elles doivent être réalisées en aplomb de la façade principale et ne doivent pas être visible depuis l'espace public. L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment poursuivie d'une génoise.



#### • Ouvrages en saillie

- L'installation d'une antenne (parabolique ou de radiodiffusion-télévision) et d'un appareil de climatisation doit être réalisée en toiture ou intégré et dissimulée dans le volume bâti. Dans tous les cas, elle ne doit pas être visible depuis l'espace public.
- Les éoliennes sur bâti doivent être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ne devra pas dépasser 1,50 mètre ;
- Les installations liées aux énergies renouvelables (notamment solaires, thermiques et photovoltaïques tels que les panneaux ou les chauffe-eau) doivent être intégrées dans le pan de la toiture ou dans le volume bâti ;
- Les accessoires « parasites » en façade sur rue ou sur cour, devenus inutiles (anciennes consoles EDF, conduits divers, câbles, ancienne descente, conduits de fumée et gaz brûlé,...) doivent être supprimés lors des opérations de ravalement ou de restauration.

#### • Bâtiments annexes

Ils doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit,...).

- **Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre ; celui-ci sera surmonté d'une grille ferromécanique en bordure de voies ou d'espaces publics et d'un grillage ou d'une grille en limite séparative. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 2 mètres. Le mur-bahut doit être enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant au bâtiment principal. La transparence hydraulique des clôtures doit être assurée (perforations des bas de murs, ouvertures de type portails, etc...).

**Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU**, les clôtures devront suivre les prescriptions du PPRi annexé au PLU.

**Eléments de patrimoine bâti à protéger (cf. annexe 2 du présent règlement)**

Les éléments de patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) doivent être protégés et mis en valeur. Les travaux d'adaptation et de réfection devront respecter les caractéristiques architecturales initiales.

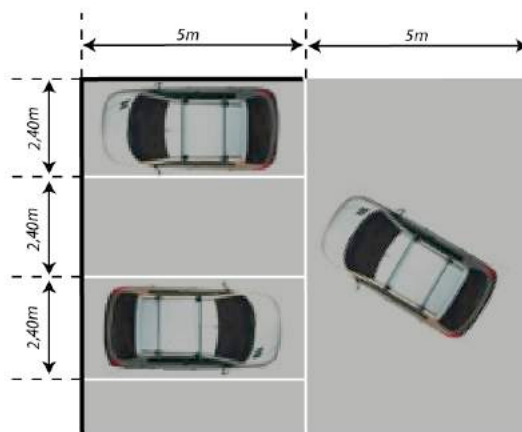
**ARTICLE UA12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE**

**STATIONNEMENT**

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ;

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des voitures est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.



(Schéma indicatif)

**Obligations en matière de stationnement des voitures**

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : une place de stationnement par logement.  
*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par chambre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de la construction ou de



l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires de stationnement.

En cas de restauration, dans le volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées. Aucun emplacement nouveau de stationnement ne sera alors exigé.

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

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m<sup>2</sup> par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert et directement accessible depuis l'extérieur.

## **ARTICLE UA13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,**

### **D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

La part minimale de surfaces non imperméabilisées et des espaces verts plantés sur le terrain d'assiette est fixée à au moins 20%.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit utiliser des matériaux poreux.

Les espaces libres, non strictement nécessaires au stationnement et aux circulations, doivent être aménagés en espaces verts plantés ou pas (jardin d'agrément, potagers,...).

Les arbres existants doivent être maintenus dans la mesure du possible.

Les végétaux plantés doivent être choisis parmi les essences méditerranéennes : micocouliers, tilleuls, muriers, platanes, etc. La plantation de cyprès et de platanes devra notamment être limitée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet par 4 places de stationnement

### **Éléments de paysage à protéger (cf. annexe 2 du présent règlement) :**

Les éléments de paysage repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) doivent être protégés. Toute coupe est interdite excepté lorsque celle-ci est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade,...) et / ou de sécurité (arbre instable...). Dans ce cas, cet élément de paysage doit être remplacé au même endroit, à proximité immédiate sur le même terrain et par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

## **ARTICLE UA14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN**

### **MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **Déchets :**

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble comportant au moins 4 logements, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

## ZONE UC

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC correspond aux zones urbanisées à vocation principale d'habitat sous forme pavillonnaire.

Elle comprend :

- un secteur UCa de moindre densité qui n'est pas desservie par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées ;
- un secteur UCe où les constructions destinées au commerce sont autorisées ;
- un secteur UCp destiné à accueillir des équipements nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La zone UC est en partie concernée par :

- le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Gardon Amont (cf. annexe 6.2) ;
- l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du secteur « Cave Coopérative ».

### REGLES RELATIVES A L'USAGE DE SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitat ne respectant pas les conditions définies dans l'article UC2 ;
- Les constructions destinées au commerce, excepté dans le secteur UCe sous réserve de respecter les conditions définies à l'article UC2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), excepté dans le secteur UCe sous réserve de respecter les conditions définies à l'article UC2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Le stationnement de camping-cars en dehors de la zone dédiée existante sur la commune ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;



- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- la reconstruction à l'identique ne respectant pas les conditions définies à l'article UC2.

**Dans le secteur UCp**, toutes nouvelles constructions sont interdites excepté celles nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et aux logements de fonction qui leurs sont nécessaires.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRi Gardon Amont joint en annexe du PLU.

#### ARTICLE UC2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi Gardon Amont joint en annexe du PLU. En somme, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

**Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions destinées à l'habitation à condition :
  - qu'elles soient réalisées sur vide sanitaire d'une hauteur minimale de 0,60 mètre ;
  - que dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements comportant au moins 4 logements, au moins 25% de ces logements soient des logements locatifs sociaux ;
  - que le linéaire continu de chaque façade des constructions ne dépasse pas 21 mètres.

Ces conditions ne s'appliquent pas aux logements de fonction nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans le secteur UCp.

- La reconstruction à l'identique est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement ;
- les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération.
- **Dans le secteur UCe :**
  - Les constructions destinées au commerce sont autorisées à condition que leur surface de plancher ne dépasse pas 300 m<sup>2</sup>.
  - Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sont autorisées à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants.

## REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS DE LA ZONE

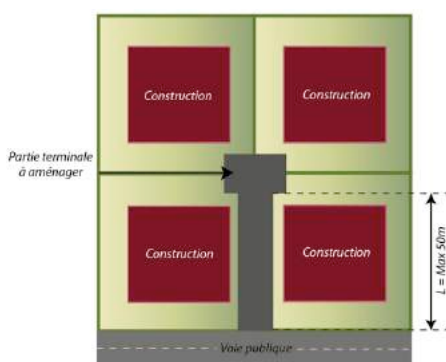
### ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

#### Accès

- Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est réduite.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité.
- Tout nouvel accès direct sur la RD1 et la RD22 est interdit hors agglomération.
- Les nouvelles voies de desserte privée et les servitudes de passage doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.

#### Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies nouvelles en impasse ne sera autorisée à titre provisoire ou définitif que si leur linéaire est inférieur ou égale à 50 mètres et si leur partie terminale est aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) d'y faire demi-tour.



- Les nouvelles voies de desserte privée et les servitudes de passage doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres.
- Les nouvelles voies de desserte publique doivent avoir une largeur minimale de 10 mètres.

## ARTICLE UC4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

### Eaux usées

**Dans la zone UC et les secteurs UCe et UCp :** Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

**Dans le secteur UCa :** Les eaux usées domestiques rejetées par une construction ou une installation doivent être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur. Ces dispositifs devront avoir recueilli l'avis du SPANC.

### Eaux pluviales

**Dans la zone UC et les secteurs UCa et UCe :**

En présence de réseau public de collecte des eaux pluviales, le constructeur sera tenu de réaliser des aménagements nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 60 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé. Les aménagements réalisés pourront se déverser dans le réseau de collecte des eaux pluviales, avec un débit de fuite de 15 l/s/ha de projet (surface naturelle + surface imperméabilisée). En aucun cas ces aménagements ne pourront se déverser dans le réseau des eaux usées.

En l'absence de réseau public de collecte des eaux pluviales, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 120 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé.

**Dans le secteur UCp :**

Le constructeur devra réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un ouvrage de compensation approprié, situé en contrebas de la parcelle. Les volumes de rétention à prendre en compte seront au minimum de 60 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé, augmentés de la capacité naturelle de rétention liée à la topographie du site assiette du projet cuvette, si elle est supprimée. Les ouvrages de rétention seront équipés en sortie d'un dispositif permettant d'assurer, avant la surverse par les déversoirs, un rejet vers un exutoire avec un débit de fuite maximum de 15 l/s/ha de surface imperméabilisée.

### Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en place par les lotisseurs ou promoteurs.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou d'une construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports (sous génoise ou encastré dans la façade par exemple).

### Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.



## ARTICLE UC5 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables, etc.) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

## REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### ARTICLE UC6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIE

Les constructions doivent être implantées une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la RD22 (hors agglomération) ;
- 10 mètres du franc-bord des cours d'eau et valats repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) ;
- 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des autres voies privées et publiques, excepté dans le secteur UCp où les implantations des constructions par rapport à la voie ne sont pas règlementées.

Les règles d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas :

- aux voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général ;
- lorsque les constructions et les installations sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux pour lesquels des distances règlementaires spécifiques peuvent être exigées.

Excepté dans le secteur UCp, les constructions ne doivent pas avoir un linéaire continu de façade supérieur à 21 mètres le long d'une même voie ou emprise publique.

### ARTICLE UC7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

La distance minimale d'implantation des constructions par rapport à la limite séparative est de 3 mètres.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble ou de construction, ayant pour effet la division du terrain d'assiette initial, les règles ci-dessus s'appliquent à chaque terrain issu de la division.

La règle d'implantation ci-dessus ne s'applique pas :

- aux annexes (abri de jardin, garage, local piscine, véranda) dont la superficie ne dépasse pas 15 m<sup>2</sup> de surface de plancher et dont la hauteur mesurée à l'égout ou à l'acrotère ne dépasse pas 2,20 mètres. Dans ce cas, ils peuvent être implantés en limites séparatives ;
- aux constructions et parties de constructions dont la hauteur mesurée au faîtage ne dépasse pas 3,50 mètres. Dans ce cas, ils peuvent être implantés en limites séparatives ;
- lors de restauration ou de reconstruction (après sinistre) de constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Dans ce cas, l'implantation peut être réalisée sur les emprises initiales ;





- aux éoliennes au sol qui doivent être implantées à une distance des limites séparatives au moins égale à trois fois leur hauteur totale mesurée à partir du terrain naturel ;
- lorsque les constructions et les installations sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux pour lesquels des distances réglementaires spécifiques peuvent être exigées.

Les bassins des piscines doivent être implantés à au moins 1 mètre des limites séparatives.

Les constructions ne doivent pas avoir un linéaire continu de façade supérieur à 21 mètres le long d'une même limite séparative.

#### **ARTICLE UC8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Si les constructions ne sont pas accolées, la distance minimale d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété est de 5 mètres.

Cette règle ne s'applique pas dans le secteur UCp.

#### **ARTICLE UC9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**Dans la zone UC et les secteurs UCa et UCe :** l'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 30% de la superficie du terrain d'assiette. Les extensions des constructions existantes ne doivent pas permettre de dépasser ces 30%.

**Dans le secteur UCp :** L'emprise au sol des constructions n'est pas limitée.

#### **ARTICLE UC10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 7 mètres à l'égout de la toiture et à 9 mètres au faîtage.

La règle de hauteur ci-dessus ne s'applique pas :

- en cas d'extension de constructions ayant une hauteur supérieure au maximum autorisé ci-dessus. La hauteur pourra alors atteindre celle de la construction existante ;
- aux ouvrages techniques et éléments de superstructures (cheminées, cages d'escaliers, machinerie d'ascenseurs, appareil de climatisation, antenne,...) pour lesquels des hauteurs réglementaires spécifiques peuvent être exigées ;
- aux éoliennes qui pourront dépasser au plus d'1,50 mètre la hauteur maximale autorisée ci-dessus au faîtage ;
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Dans ce cas, la hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage.

## ARTICLE UC11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

- **Matériaux et couleurs**

- Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieurs ne doivent présenter aucune brillance réfléchissante, le chrome étant interdit ;
- La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures doit être choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti doit être recherchée.

- **Toitures**

- Excepté en cas de toitures terrasses, les couvertures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire naturelle (pas de jaune, de bleu..). Les panachages par mélanges de tuiles de teintes naturelles différentes seront possibles si elles sont adaptées à celles utilisées habituellement dans le village ;

Toutefois, pour les annexes inférieures à 15m<sup>2</sup>, les tuiles ne sont pas obligatoires.

Le pourcentage des toitures doit être compris entre 25 et 35% ;

- Les toitures terrasses peuvent être végétalisées.

- **Ouvrages en saillie**

- L'installation d'une antenne (parabolique ou de radiodiffusion-télévision) et d'un appareil de climatisation doit être réalisée en toiture ou intégré dans le volume bâti ;
- Les éoliennes sur bâti doivent être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ne devra pas dépasser 1,50 mètre ;
- Les installations liées aux énergies renouvelables (notamment solaires, thermiques et photovoltaïques tels que les panneaux ou les chauffe-eau) doivent être intégrées dans le pan de la toiture ou intégré dans le volume bâti ;

- **Bâtiments annexes**

Ils doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit,...).

- **Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille et doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 2 mètres. Le mur-bahut doit être enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant au bâtiment principal. La transparence hydraulique des clôtures doit être assurée (perforations des bas de murs, ouvertures de type portails, etc.).

**Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU**, les clôtures devront suivre les prescriptions du PPRi annexé au PLU.

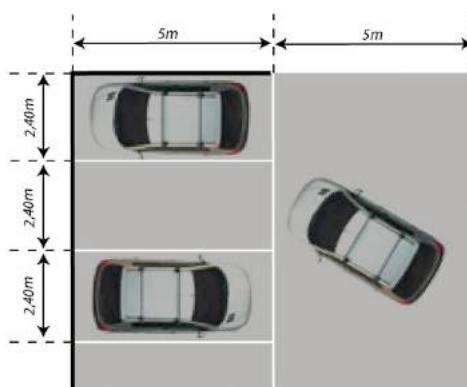
## ARTICLE UC12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE

### STATIONNEMENT

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ;

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des voitures est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.



(Schéma indicatif)

#### Obligations en matière de stationnement des voitures

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : deux places de stationnement par logement.  
Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, à ces 2 places à réaliser sur chacun des lots à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raison d'une place pour 2 logements créés.  
*Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.*
- **pour les constructions destinées aux bureaux et aux commerces** : une place de stationnement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher créée.
- **pour les constructions destinées aux services publics ou d'intérêt collectif** : le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'établissement.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables. Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de la construction ou de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires de stationnement.

En cas de restauration, dans le volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination, n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées. Aucun emplacement nouveau de stationnement ne sera alors exigé.

#### Obligations en matière de stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1 m<sup>2</sup> par logement ou par bureau. Ce local doit être fermé et directement

accessible depuis l'extérieur.

### ARTICLE UC13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

La part minimale de surfaces non imperméabilisées et des espaces verts plantés sur le terrain d'assiette est fixée à au moins 20%.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble réalisées sur un terrain d'assiette d'une superficie égale ou supérieur à 1 500 m<sup>2</sup>, il doit être prévu au moins 20% d'espaces verts communs.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit utiliser des matériaux poreux.

Les espaces libres, non strictement nécessaires au stationnement et aux circulations, doivent être aménagés en espaces verts plantés ou pas (jardin d'agrément, potagers, etc.).

Les arbres existants doivent être maintenus dans la mesure du possible.

Les végétaux plantés doivent être choisis parmi les essences méditerranéennes : micocouliers, tilleuls, muriers, platanes, etc. La plantation de cyprès et de platanes devra notamment être limitée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet par 4 places de stationnement.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie doivent être plantées à raison d'un sujet par 2 places de stationnement.

#### **Eléments de paysage à protéger (cf. annexe 2 du présent règlement) :**

Les éléments de paysage repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) doivent être protégés. Toute coupe est interdite excepté lorsque celle-ci est rendue nécessaire pour des raisons sanitaires (arbre malade etc.) ou de sécurité (arbre instable, etc.). Dans ce cas, cet élément de paysage doit être remplacé au même endroit ou à proximité immédiate sur le même terrain et par un autre de même espèce ou de même qualité paysagère.

### ARTICLE UC14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.



## TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

---

## ZONE 1AUP

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUP est une zone d'urbanisation future immédiate destinée à recevoir des équipements publics notamment sportifs et culturels.

Cette zone est en partie concernée par :

- le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Gardon Amont (cf. annexe 6.2) ;
- le risque inondation repéré dans l'étude hydraulique complémentaire réalisée en janvier 2016 par la commune.
- l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation du secteur « Extension Nord, chemin de Saint-Géniès ».

### REGLES RELATIVES A L'USAGE DE SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 1AUP1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;



- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRi Gardon Amont joint en annexe du PLU.

### ARTICLE 1AUP2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**Dans la zone 1AUP**, seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUP1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi Gardon Amont joint en annexe du PLU. En somme, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré dans l'étude hydraulique complémentaire réalisée par la commune en janvier 2016, doivent respecter les conditions suivantes :

- aucune construction nouvelle ou extension n'est autorisée sur les superficies concernées par une hauteur de submersion supérieure à 0,20 m selon l'étude hydraulique complémentaire ;
- les constructions et extensions sont autorisées sur les superficies concernées par une hauteur de submersion comprise entre 0,00 et 0,20 m, sous condition de la réalisation d'un vide sanitaire d'une hauteur minimale de 0,60 mètre.

## REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS DE LA ZONE

### ARTICLE 1AUP3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

#### Accès

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

#### Voirie

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Les nouvelles voies de desserte publique doivent avoir une largeur minimale de 10 mètres.

## ARTICLE 1AUP4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

### Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

### Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

### Eaux pluviales

Le constructeur sera tenu de réaliser des aménagements nécessaires au stockage et à l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 60 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé. Les aménagements réalisés pourront se déverser dans le réseau de collecte des eaux pluviales, avec un débit de fuite de 15 l/s/ha de projet (surface naturelle + surface imperméabilisée). En aucun cas ces aménagements ne pourront se déverser dans le réseau des eaux usées.

### Electricité - téléphone

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain.

### Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau.

## ARTICLE 1AUP5 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN

### MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

## REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

## ARTICLE 1AUP6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies publiques.

La règle d'implantation ci-dessus ne s'applique pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux pour lesquels des distances réglementaires spécifiques peuvent être exigées.





### ARTICLE 1AUP7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

La distance minimale d'implantation des constructions par rapport à la limite séparative est de 3 mètres.

La règle d'implantation ci-dessus ne s'applique pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux pour lesquels des distances réglementaires spécifiques peuvent être exigées.

### ARTICLE 1AUP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

#### PROPRIETE

Non réglementé.

### ARTICLE 1AUP9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### ARTICLE 1AUP10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

### ARTICLE 1AUP11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

- **Bâtiments annexes**

Ils doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit,...).

- **Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille et doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 2 mètres. Le mur-bahut doit être enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant au bâtiment principal. La transparence hydraulique des clôtures doit être assurée (perforations des bas de murs, ouvertures de type portails, etc...).

**Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU**, les clôtures devront suivre les prescriptions du PPRi annexé au PLU.



## ARTICLE 1AUP12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE

### STATIONNEMENT

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques ;

La superficie à prendre en compte pour le stationnement des voitures est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

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

Le nombre de places de stationnement devra correspondre aux besoins de l'établissement.

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

Il devra être réalisé une aire dédiée au stationnement des vélos.

## ARTICLE 1AUP13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,

### D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces libres de construction feront l'objet d'un aménagement paysager.

Les végétaux plantés doivent être choisis parmi les essences méditerranéennes : micocouliers, tilleuls, muriers, platanes, etc... La plantation de cyprès et de platanes devra être limitée.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

## ARTICLE 1AUP14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN

### MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

## ZONE 2AU

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone destinée à l'urbanisation future à vocation principale d'habitat et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée :

- à une modification ou à une révision du PLU ;
- à la réalisation des équipements nécessaires (voiries, réseaux...) ;
- à la réalisation d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble sur toute la zone ;
- au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone ;
- à la réalisation d'au moins 25% de logements locatifs sociaux ;
- à la prise en compte de l'étude hydraulique complémentaire réalisée en janvier 2016 par la commune.

### REGLES RELATIVES A L'USAGE DE SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;



- Les affouillements et exhaussements de sol ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes

#### ARTICLE 2AU2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes devront être respectées pour ouvrir la zone à l'urbanisation :

- réaliser une modification ou une révision du PLU
- réaliser les équipements nécessaires (voiries, réseaux...);
- réaliser une seule et même opération d'aménagement d'ensemble sur toute la zone ;
- respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies en pièce n°3 du présent PLU ;
- réaliser au moins 25% de logements locatifs sociaux ;
- prendre en compte le risque de ruissellement pluvial.

#### REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS DE LA ZONE

#### ARTICLE 2AU3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

Non règlementé.

#### ARTICLE 2AU4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non règlementé.

#### ARTICLE 2AU5 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

#### REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

#### ARTICLE 2AU6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Non règlementé.

#### ARTICLE 2AU7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Non règlementé.



#### ARTICLE 2AU8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME

##### PROPRIETE

Non règlementé.

#### ARTICLE 2AU9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

#### ARTICLE 2AU10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

#### ARTICLE 2AU11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

#### ARTICLE 2AU12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

#### ARTICLE 2AU13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non règlementé.

#### ARTICLE 2AU14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

## ZONE 2AUE

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUE est une zone destinée à l'urbanisation future à vocation d'activités artisanales et dont l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée :

- à une modification ou à une révision du PLU ;
- à la réalisation des équipements nécessaires (voiries, réseaux...) ;
- à la réalisation d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble sur toute la zone ;

### REGLES RELATIVES A L'USAGE DE SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE 2AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;

- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes.

#### ARTICLE 2AUE2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes doivent être respectées pour urbaniser la zone :

- réaliser une modification ou une révision du PLU
- réaliser les équipements nécessaires (voiries, réseaux...);
- réaliser une seule et même opération d'aménagement d'ensemble sur toute la zone ;

#### REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS DE LA ZONE

#### ARTICLE 2AUE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

Non réglementé..

#### ARTICLE 2AUE4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AUE5 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

#### REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

#### ARTICLE 2AUE6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AUE7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.



#### ARTICLE 2AUE9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AUE10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AUE11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AUE12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AUE13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

#### ARTICLE 2AUE14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.





## TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

---

## ZONE A

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone A est une zone réservée à l'activité agricole.

Elle comprend :

- un secteur Ap qui correspond aux espaces agricoles à protéger de toute construction (mêmes agricoles) ;
- un secteur Aj destinée aux jardins partagés des Tinelles.

La zone A est en partie concernée par :

- le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Gardon Amont (cf. annexe 6.2) ;
- par le périmètre de protection éloignée du captage de Prouvessat.

### REGLES RELATIVES A L'USAGE DE SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole et ne respectent pas les conditions définies à l'article A2 ;
- les extensions des constructions existantes qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ni au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'entrepôt ;
- les installations classées pour l'environnement (ICPE) excepté celles liées à l'exploitation agricole, sous réserve qu'elles respectent les conditions définies à l'article A2 ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;



- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone ;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol ;
- la reconstruction à l'identique ne respectant pas les conditions définies à l'article A2 ;

**Dans le secteur Ap**, toute nouvelle construction est interdite même celles destinées à l'exploitation agricole ou forestière.

**Dans les secteurs concernés par un risque inondation** repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRi Gardon Amont joint en annexe du PLU.

### ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article A1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi Gardon Amont joint en annexe du PLU. En somme, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloignée du captage de Prouvessat, les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article A1 doivent respecter les dispositions réglementaires définies dans l'arrêté de déclaration d'utilité publique joint en annexe du PLU.

Dans les zones boisées, il est nécessaire d'obtenir une autorisation de défricher préalablement à toute construction et de respecter les conditions légales de débroussaillage.

**Dans toute la zone A**, la reconstruction à l'identique est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement ;

Les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération.

**Dans la zone A (excepté dans les secteurs Ap et Aj), sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées sont admises à condition qu'elles soient situées dans un rayon 100 mètres autour du siège d'exploitation ; les constructions destinées à l'habitation et nécessaire à l'exploitation agricole sont autorisées à condition qu'elles ne dépassent pas 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et qu'elles soient accolées au bâtiment agricole principal ;
- les élevages et toute activité ou installations relevant du régime des installations classées sont autorisés à condition qu'ils soient implantés à plus de 100 mètres des zones urbaines ou à urbaniser à vocation principale d'habitation ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- le changement de destination des bâtiments, identifiés sur les documents graphiques (plans de zonage) est autorisé dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à condition que ce changement de destination soit à vocation touristique (gîtes,

chambres d'hôtes).

**Dans le secteur Ap**, seuls sont autorisés :

- les extensions (sans changement d'affectation) des constructions existantes destinées à l'exploitation agricole. Ces extensions seront limitées à 20% de la surface de plancher existante et devront être réalisées en une seule fois ;
- les aménagements nécessaires à la mise aux normes des constructions existantes des exploitations agricoles ;
- les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

**Dans le secteur Aj**, seules sont autorisés :

- la réalisation d'une construction nécessaire à l'aménagement et au fonctionnement des jardins partagés, d'une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup> ;
- les serres agricoles ;
- les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les affouillements et exhaussements des sols liés et nécessaires aux constructions et installations admises dans ce secteur.

La reconstruction des constructions sinistrées est autorisée dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre sous conditions qu'il n'y est pas de changement destination et d'augmentation de la surface de plancher.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU et qui ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

## **REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS DE LA ZONE**

### **ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES**

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets. Les accès nouveaux directs sur la RD22 et la RD1 sont interdits.

### **ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

#### **Eaux usées**

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Le raccordement aux réseaux divers (électricité, téléphone,...) incombe au propriétaire et non à la commune.

## ARTICLE A5 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

## REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la RD22 (hors agglomération) ;
- 15 mètres de l'axe de la RD1 (hors agglomération) ;
- 10 mètres du franc-bord des cours d'eau et valats repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies publiques et privées.

Les règles d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux pour lesquels des distances réglementaires spécifiques peuvent être exigées ;

### ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

L'implantation en limite séparative est autorisée. A défaut, la distance minimale d'implantation des constructions par rapport à la limite séparative est de 4 mètres.

Les règles d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux pour lesquels des distances réglementaires spécifiques peuvent être exigées ;

### ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

### ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

### ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres au faitage excepté dans le secteur Aj où la hauteur maximale des constructions est fixée à 3,50 mètres.

La règle de hauteur ci-dessus ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques et éléments de superstructures (cheminées, appareil de climatisation, antenne,...)

pour lesquels des hauteurs réglementaires spécifiques peuvent être exigées ;

- aux éoliennes qui pourront dépasser au plus d'1,50 mètre la hauteur maximale autorisée ci-dessus au faîtage.
- lors de l'extension de constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation agricole ayant une hauteur supérieure au maximum autorisé ci-dessus. Dans ce cas, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

## ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

### Dans la zone A (excepté le secteur Aj) :

- **Matériaux et couleurs**
  - Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieurs ne doivent présenter aucune brillance réfléchissante, le chrome étant interdit ;
  - La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures doit être choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti doit être recherchée.
- **Toitures**
  - Excepté en cas de toitures terrasses, les couvertures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire naturelle (pas de jaune, de bleu..). Les panachages par mélanges de tuiles de teintes naturelles différentes seront possibles si elles sont adaptées à celles utilisées habituellement dans le village ;  
Le pourcentage des toitures doit être compris entre 25 et 35% ;
  - Les toitures terrasses ou les toitures plates sont autorisées et peuvent être végétalisées.
- **Ouvrages en saillie**
  - l'installation d'une antenne (parabolique ou de radiodiffusion-télévision) et d'un appareil de climatisation doit être réalisée en toiture ou intégré dans le volume bâti ;
  - les éoliennes sur bâti doivent être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ne devra pas dépasser 1,50 mètre ;
  - les installations liées aux énergies renouvelables (notamment solaires, thermiques et photovoltaïques tels que les panneaux ou les chauffe-eau) doivent être intégrées dans le pan de la toiture ou intégré dans le volume bâti ;
- **Bâtiments annexes**

Ils doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal et avec des matériaux identiques (couverture, enduit, etc.).
- **Clôtures**

Les clôtures des constructions destinées à l'habitat nécessaire à l'exploitation agricole doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille et doublé ou non d'une haie vive. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 2 mètres. Le mur-bahut doit être

enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant au bâtiment principal. La transparence hydraulique des clôtures doit être assurée (perforations des bas de murs, ouvertures de type portails, etc.).

**Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU**, les clôtures devront suivre les prescriptions du PPRi annexé au PLU.

**Dans le secteur Aj :**

Les constructions devront être réalisées avec des matériaux écologiques (bois, paille, terre, ...).

**Matériaux et couleurs**

- Les éventuels enduits de finition, menuiseries et huisseries extérieurs ne doivent présenter aucune brillance réfléchissante, le chrome étant interdit ;
- La couleur des éventuels enduits de finition non transparents, des menuiseries et des ferronneries extérieures doit être choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti doit être recherchée.
- **Toitures**
  - Excepté en cas de toitures terrasses, les couvertures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire naturelle (pas de jaune, de bleu..). Les panachages par mélanges de tuiles de teintes naturelles différentes seront possibles si elles sont adaptées à celles utilisées habituellement dans le village ;  
Le pourcentage des toitures doit être compris entre 25 et 35% ;
  - Les toitures terrasses ou les toitures plates sont autorisées et peuvent être végétalisées.
- **Clôtures**

Les clôtures peuvent être constituées d'un grillage ou d'une grille. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 2 mètres. La transparence hydraulique des clôtures doit être assurée (perforations des bas de murs, ouvertures de type portails, etc.).

**ARTICLE A12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE**

**STATIONNEMENT**

Non règlementé.

**ARTICLE A13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES,**

**D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

La plantation de cyprès et de platanes devra notamment être limitée.

**ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN**

**MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.







## TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

---

## ZONE N

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone N est une zone à protéger de toute urbanisation du fait essentiellement de la qualité des sites et des paysages qui la composent.

Elle comprend un secteur NI où sont présents des aménagements sportifs et de loisirs de plein air.

La zone N est en partie concernée par :

- le risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) du Gardon Amont (cf. annexe 6.2) ;
- par le périmètre de protection éloignée du captage de Prouvessat et du forage des Creux des Fontaines

### REGLES RELATIVES A L'USAGE DE SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les nouvelles constructions destinées à l'habitation et les extensions des constructions existantes ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les installations et ouvrages techniques ne respectant pas les conditions définies à l'article N2 ;
- les installations classées pour l'environnement (ICPE) ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires aux occupations et utilisations admises dans la zone ;



- les parcs d'attraction ;
- les aires de jeux et de sport, excepté en NI ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol ;
- la reconstruction à l'identique ne respectant pas les conditions définies à l'article N2.

#### **ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU, les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi Gardon Amont joint en annexe du PLU. En somme, c'est la règle la plus contraignante qui s'applique.

Dans les secteurs situés dans le périmètre de protection éloignée du captage de Prouvessat et du forage du Creux des Fontaines, les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article N1 doivent respecter les dispositions réglementaires définies dans les arrêtés de déclaration d'utilité publique joints en annexe du PLU.

Dans les zones boisées, il est nécessaire d'obtenir une autorisation de défricher préalablement à toute construction et de respecter les conditions légales de débroussaillage.

**Sont admises sous conditions dans la zone N et le secteur NI, les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- les installations et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- la reconstruction à l'identique est autorisée pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, dans un délai de dix ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si les plans de prévention des risques naturels prévisibles en disposent autrement.
- les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération.

**Dans le secteur NI, seuls sont autorisés :**

- les travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues ;
- la création de locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées, tels que vestiaires, sanitaires, locaux à matériels et d'une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup> sur l'ensemble du secteur ;
- les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement et sans imperméabilisation du sol.

La reconstruction des constructions sinistrées est autorisée dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre sous conditions qu'il n'y est pas de changement destination et d'augmentation de la surface de plancher.

Les constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne peuvent faire l'objet que d'une adaptation ou d'une réfection, à l'exclusion de tout changement de destination.

## REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS DE LA ZONE

### ARTICLE N3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Les accès nouveaux directs sur la RD22 et la RD1 sont interdits.

### ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

#### Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution publique de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

#### Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Le raccordement aux réseaux divers (électricité, téléphone,...) incombe au propriétaire et non à la commune.

### ARTICLE N5 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

## REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

### ARTICLE N6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 25 mètres de l'axe de la RD22 (hors agglomération) ;
- 15 mètres de l'axe des autres voies publiques et privées ;
- 10 mètres du franc-bord des cours d'eau et valats repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) (plans de zonage).

Les règles d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux pour lesquels des distances réglementaires spécifiques peuvent être exigées.

### ARTICLE N7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation en limite séparative est autorisée. A défaut, la distance minimale d'implantation des constructions par rapport à la limite séparative est de 4 mètres.

Les règles d'implantation ci-dessus ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux pour lesquels des distances réglementaires spécifiques peuvent être exigées .

### ARTICLE N8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

### ARTICLE N9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

### ARTICLE N10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du terrain naturel tel qu'il existe avant les travaux de terrassement ou d'exhaussement nécessaires à la réalisation du projet.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 5 mètres au faîtage.

La règle de hauteur ci-dessus ne s'applique pas :

- aux ouvrages techniques et éléments de superstructures (cheminées, appareil de climatisation, antenne,...) pour lesquels des hauteurs réglementaires spécifiques peuvent être exigées ;
- aux éoliennes qui pourront dépasser au plus d'1,50 mètre la hauteur maximale autorisée ci-dessus au faîtage.

### ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;

#### **Dans le secteur NI :**

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

- **Matériaux et couleurs**
  - Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieurs ne doivent présenter aucune brillance réfléchissante, le chrome étant interdit ;
  - La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures doit être choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune. Une harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti doit être recherchée.
- **Toitures**
  - Excepté en cas de toitures terrasses, les couvertures doivent être réalisées en tuiles de terre cuite



type « canal » (ou à défaut de type « romane ») de teinte claire naturelle (pas de jaune, de bleu..). Les panachages par mélanges de tuiles de teintes naturelles différentes seront possibles si elles sont adaptées à celles utilisées habituellement dans le village ;

Le pourcentage des toitures doit être compris entre 25 et 35% ;

- o Les toitures terrasses ou les toitures plates sont autorisées et peuvent être végétalisées.

- **Clôtures**

Les clôtures doivent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètre surmonté d'un grillage ou d'une grille. La hauteur de l'ensemble n'excédera pas 2 mètres. Le mur-bahut doit être enduit sur les deux faces d'une couleur s'apparentant au bâtiment principal. La transparence hydraulique des clôtures doit être assurée (perforations des bas de murs, ouvertures de type portails, etc...).

**Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) du PLU**, les clôtures devront suivre les prescriptions du PPRi annexé au PLU.

**Eléments de patrimoine bâti à protéger (cf. annexe 2 du présent règlement) :**

Les éléments de patrimoine bâti repérés sur les documents graphiques (plans de zonage) doivent être protégés et mis en valeur. Les travaux d'adaptation et de réfection devront respecter les caractéristiques architecturales initiales.

**ARTICLE N12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non règlementé.

**ARTICLE N13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Site à protéger (cf. annexe 2 du présent règlement)**

Le site de Robiac repéré en hachuré vert sur les documents graphiques (plans de zonage) doit être protégé pour des motifs d'ordre historique et scientifique.

La plantation de cyprès et de platanes devra notamment être limitée.

**ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.



## ANNEXE 1 : LEXIQUE (A CARACTERE INDICATIF)

---

## A<sub>ccès</sub>

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

### Annexe

Bâtiment séparé ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (abri de jardin, garage, local piscine, véranda).

## B<sub>ardage</sub>

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

### Bordure

Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

## C<sub>amping, Caravane</sub>

Le camping et le caravanning peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone).

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et dont la circulation n'est pas interdite.

### Carrière

Une carrière est l'exploitation de substances par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont, à la date de l'approbation du présent PLU, soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2 000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1 000 m<sup>2</sup>. Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau. Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions.

### Changement de destination :

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.



### Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas. Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement.

### Construction

Regroupe les bâtiments même ne comportant pas de fondation, les annexes ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne,...).

## **D** éfrichement

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

**NB : Une autorisation de défrichement doit être obtenue.**

### Destinations :

Les différentes destinations auxquelles se réfère le plan local d'urbanisme sont les suivantes : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### Distances

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

## **E** mprise au sol (des constructions)

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

### Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

### Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent

accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- des cours d'eaux domaniaux.

### **Équipements collectifs d'intérêt général**

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitaliers, sanitaires, sociaux, enseignements et services annexes, culturels, sportifs, culturels, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

### **Équipement public**

Équipement porté par une collectivité destiné à l'usage public (piscine, gymnase, bâtiment scolaire,...).

### **Espaces Boisés Classés – bois et forêt**

#### Espaces Boisés Classés (EBC)

Les POS / PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés.

Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.

### **Extension**

L'extension d'une construction consiste à en accroître l'emprise au sol, le volume ou la hauteur. L'application du régime propre à l'extension exige la réunion de trois critères :

- en premier lieu, la présence d'une construction qui doit exister d'un point de vue matériel et juridique.
- en deuxième lieu, le projet doit avoir un lien physique avec la construction préexistante et il doit exister un lien de continuité entre le bâtiment initial et l'extension.
- en troisième lieu, l'agrandissement ne doit pas être d'une importance telle au regard de la construction existante qu'elle doive être considéré comme un nouveau projet.

## **F**açades

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

### **Faîtage**

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

### **Franc-bord**

Haut de la berge.

## **H** aie

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

## **I** lot

L'îlot est la partie du territoire, bâtie ou non bâtie, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

### Imperméabilisation

Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou une revêtement.

### Installation classée

Les installations classées sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

## **L** imites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

## **M** arge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,

- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

### **Mur bahut**

Muret bas.

## **O** pération d'aménagement d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- les lotissements
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en œuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

### **Ouvrages publics et installations d'intérêt général**

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue:

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...). Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :
- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

### **Ouvrage techniques ou superstructure**

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée... .

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

## **P** iscines

La piscine comprend le bassin ainsi que la plage (aménagement des abords du bassin) si elle existe.

Les règles de prospect énoncées dans les articles 6 et 7 des zones concernées doivent donc s'entendre à partir du nu extérieur de la plage si elle existe ou à défaut du bassin.



### **Plans de zonage ou documents graphiques (plans de zonage)**

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques (plans de zonage) du Plan Local d'Urbanisme.

### **Projet**

Sont assimilés à un projet "tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle " susceptible d'être réalisé. Ainsi toute mesure qui ne s'apparente pas à des mesures définies sur des biens existants, en vue de leur adaptation au risque, est un projet. Ainsi toute construction nouvelle, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

### **"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"**

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

## **R**<sub>ayon</sub>

Distance mesurée en tout point des murs extérieurs de la construction.

### **Restauration ou Rénovation**

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

### **Réhabilitation**

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

## **S**<sub>aillie</sub>

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

### **Servitude de passage**

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

### **Surface de plancher<sup>1</sup>** :

La surface de plancher d'une construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

<sup>1</sup> La Surface de Plancher se substitue depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012 aux notions de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

## **T**errain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalinge des terres.

### **Toiture-terrasse**

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

## **U**nité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

## **V**ersant

Pente d'une toiture.

### **Voie**

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

### **Voie en impasse**

Petite rue sans issue.

### **Voie ouverte à la circulation générale**

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins,...).

### **Voie privée**

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

### **Voie (voirie) publique**

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.



## **Z**one d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU peut comprendre des dispositions particulières.







## ANNEXE 2 : SITES, ELEMENTS DE PAYSAGE ET DE BATI A PROTEGER

---



Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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.

La commune souhaite ainsi protéger des éléments de paysages, qui représentent un patrimoine notamment historique et culturel pour la commune.

Les éléments bâtis repérés pour être protégés sont les suivants :

- la mairie ;
- l'église romane Saint-Mamert ;
- le temple protestant ;
- le griffe (fontaine) ;
- le lavoir.

Les éléments végétaux repérés pour être protégés sont les suivants :

- le platane de la place de la mairie ;
- les trois micocouliers ornant l'entrée du temple ;
- le chêne vert de la place du foyer.

Le site repéré pour être protégés est le suivant :

- gisement de Robiac.

Fiche descriptive des éléments bâtis et de paysage à protéger :

Pour chaque élément, il a été produit une fiche avec :

- une description brève de l'élément à protéger ;
- une photographie de l'élément à protéger ;
- la localisation de l'élément ;

Ces fiches sont déclinées dans les pages suivantes.

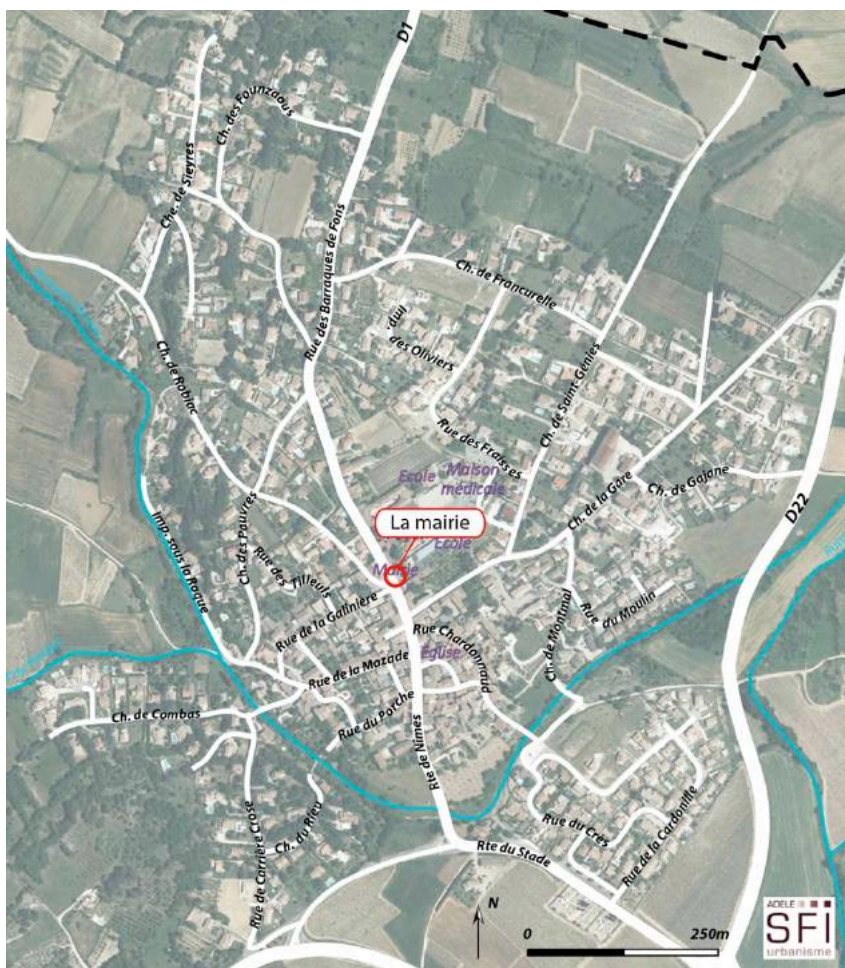
Les prescriptions de nature à assurer leur préservation sont déclinées aux articles 11 et/ou 13 du règlement écrit.

## FICHE N°1 : LA MAIRIE



Située au commencement de la route de Nîmes, la mairie, qui a été construite en 1868, est un élément bâti à protéger, en tant que patrimoine architectural et culturel notamment.

Carte de localisation de la mairie



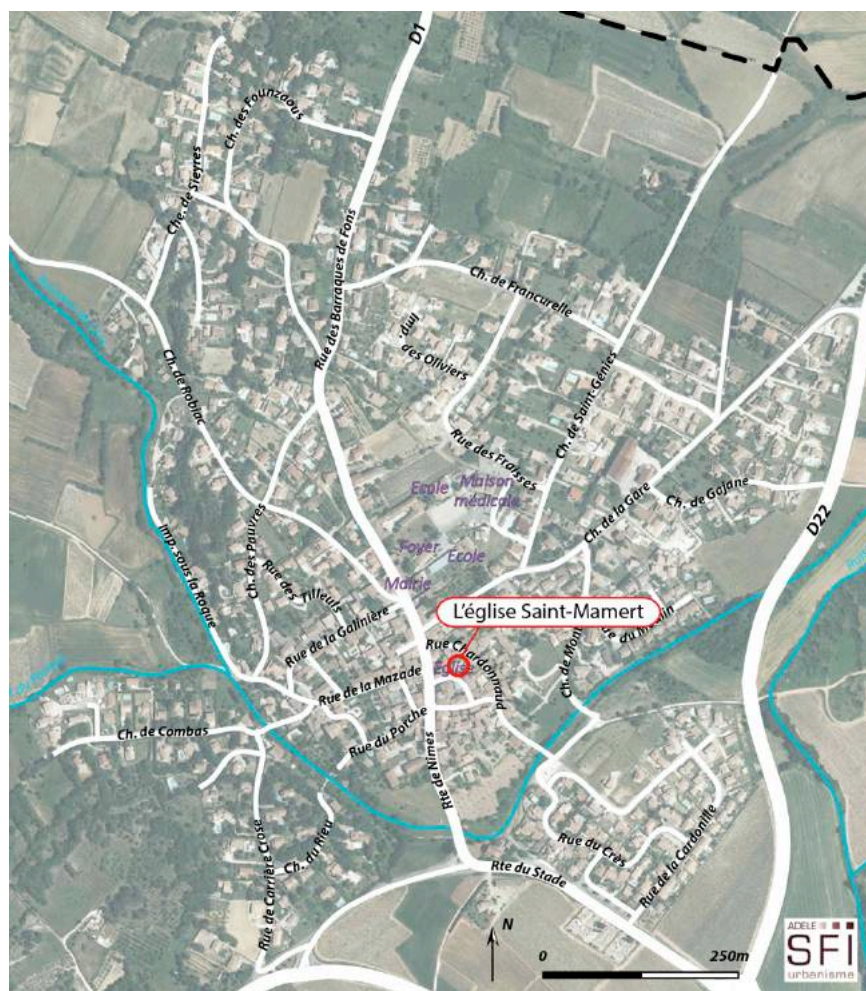
## FICHE N°2 : L'ÉGLISE ROMANE DE SAINT-MAMERT

Construite entre 1080 et 1090, cette église romane a été restaurée au XIXe siècle. Malgré de nombreuses dégradations au cours des guerres de religion est toujours présente et a su conserver son style. Cet édifice est à protéger en tant que patrimoine historique, architectural et culturel notamment.

L'église est localisée place de l'église.

Localisation au cadastre : parcelle B 696.

### Carte de localisation de l'église de Saint-Mamert





## FICHE N°3 : LE TEMPLE

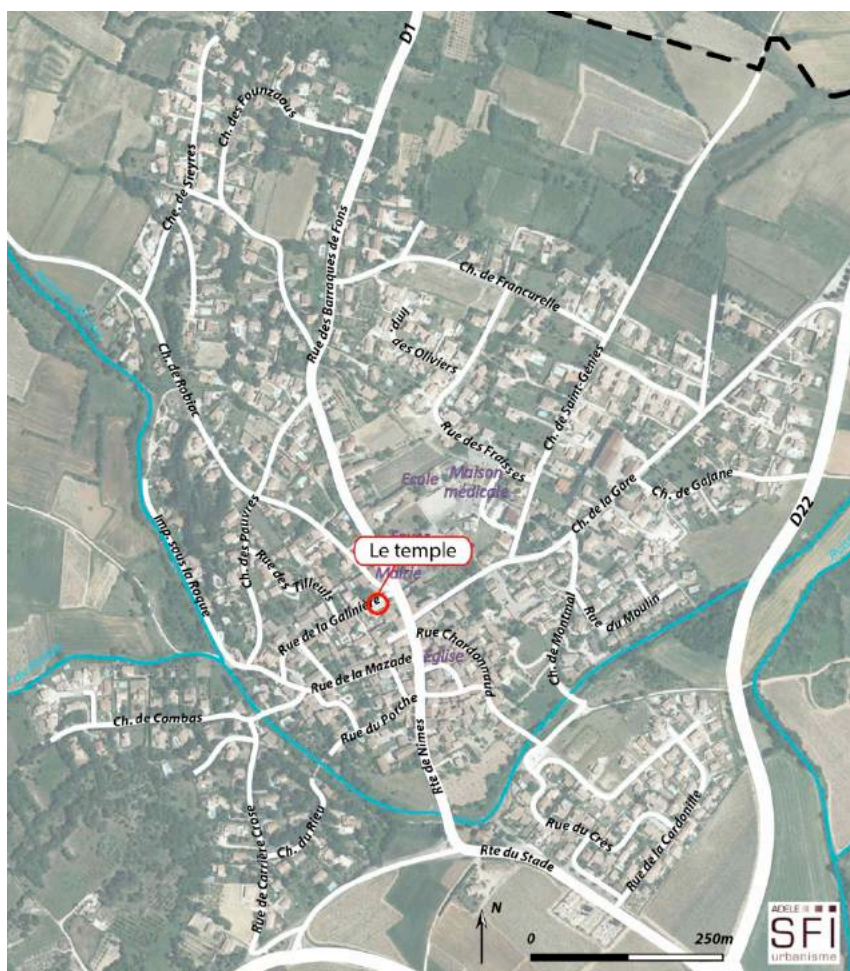


Plus récent, le temple protestant a été construit en 1837. Cet édifice est à protéger en tant que patrimoine architectural et culturel notamment.

Le temple est localisé route de Nîmes.

Localisation au cadastre : parcelle B 615.

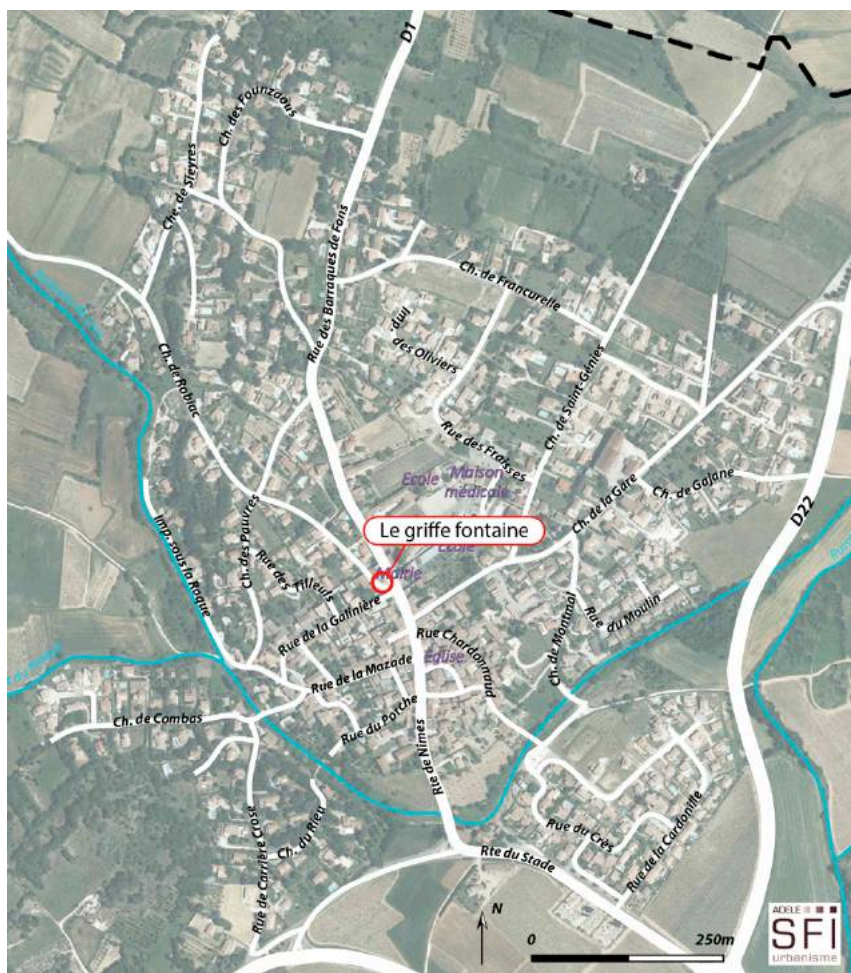
Carte de localisation du temple



## FICHE N°4 : LE GRIFFE (FONTAINE)

Le griffe, construit en 1898 et localisé sur la place de la mairie, est également un élément à protéger, constituant un élément de patrimoine historique et culturel.

### Carte de localisation du griffe fontaine





## FICHE N°5 : LE LAVOIR

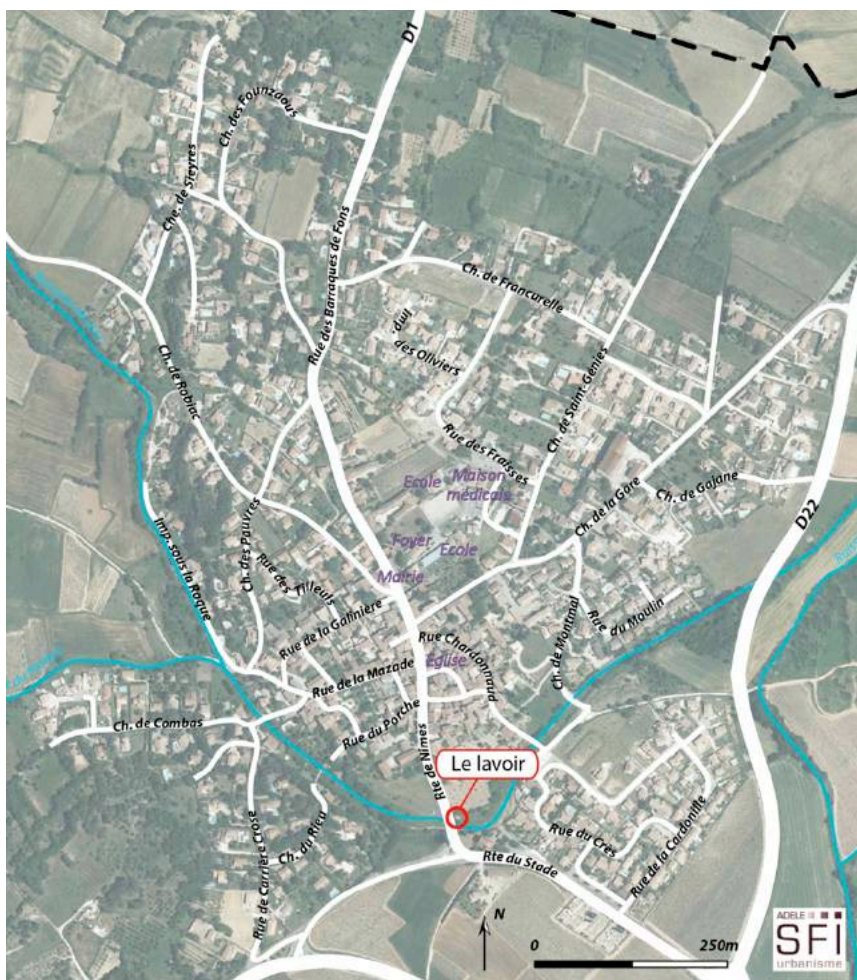


Localisé à proximité du ruisseau des Lens, le lavoir a été construit en 1898. Il est approvisionné par le trop plein du griffe fontaine. Cet élément est également à protéger notamment pour sa valeur historique.

Le lavoir est localisé sur la route de Nîmes, à proximité du pont traversant le ruisseau des Lens.

Localisation au cadastre : parcelle B 749.

### Carte de localisation du lavoir



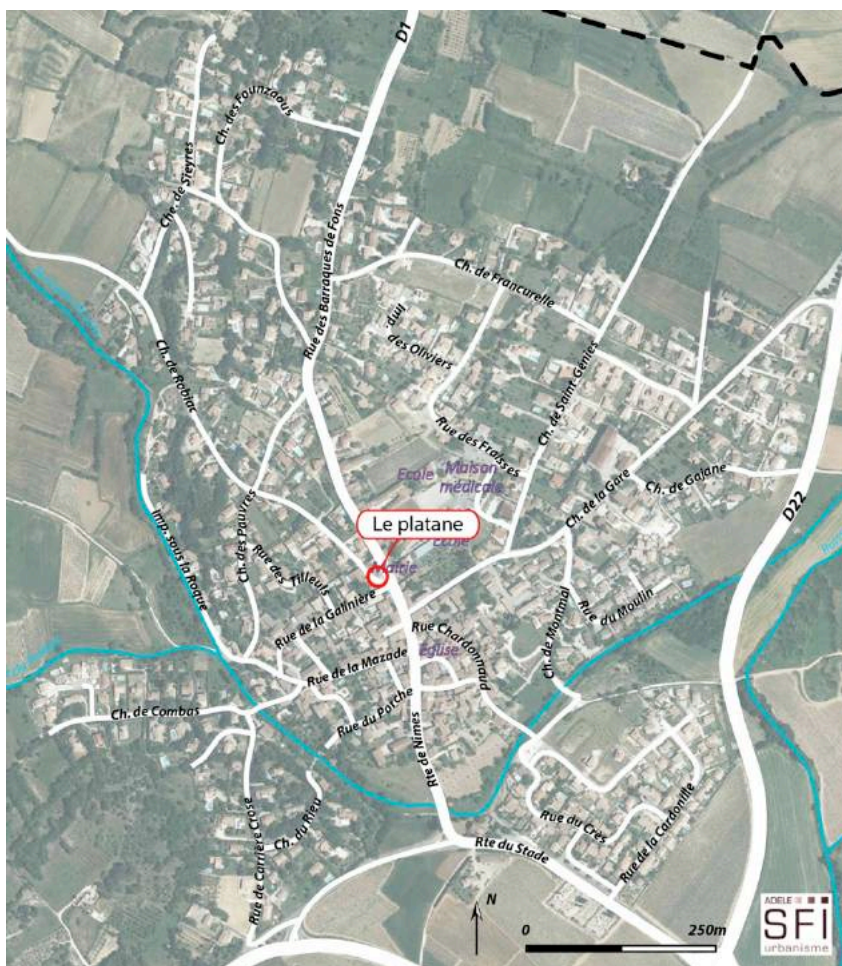
## FICHE N°6 : LE PLATANE DE LA PLACE DE LA MAIRIE



Le platane en face de la mairie a sans doute été planté peu après la construction de la mairie (1868), à la fin du XIXe siècle ou au début du XXe siècle.

La taille de son houppier permet d'ombrager la place de la mairie, dans un environnement très minéral. Cet arbre centenaire est à protéger comme patrimoine historique.

Carte de localisation du platane



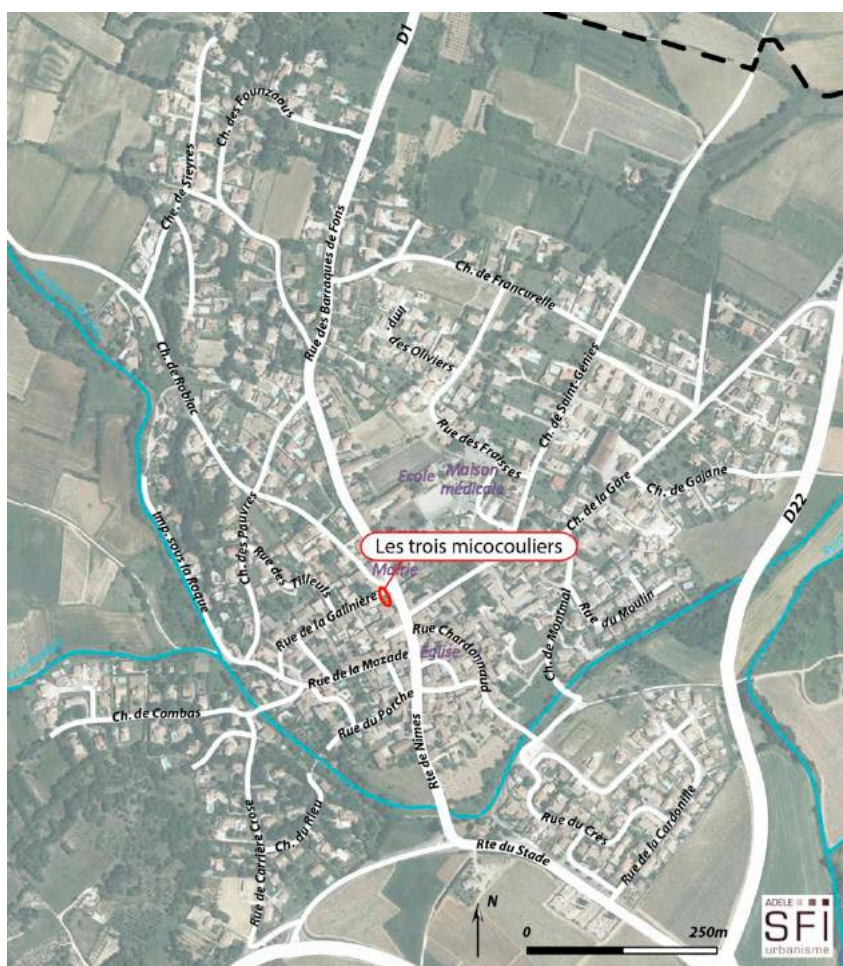


## FICHE N°7 : LES TROIS MICOCOULIERS ORNANT L'ENTRÉE DU TEMPLE



Ce n'étaient historiquement pas trois micocouliers mais deux marronniers qui ornaient l'entrée du temple : ceux-ci ont été plantés en 1910. Ils ont ensuite été remplacés par trois micocouliers plantés en 1984 au cours des travaux d'embellissement de la place de la mairie et de la traversée du village. Ces arbres sont à protéger.

Carte de localisation des trois micocouliers

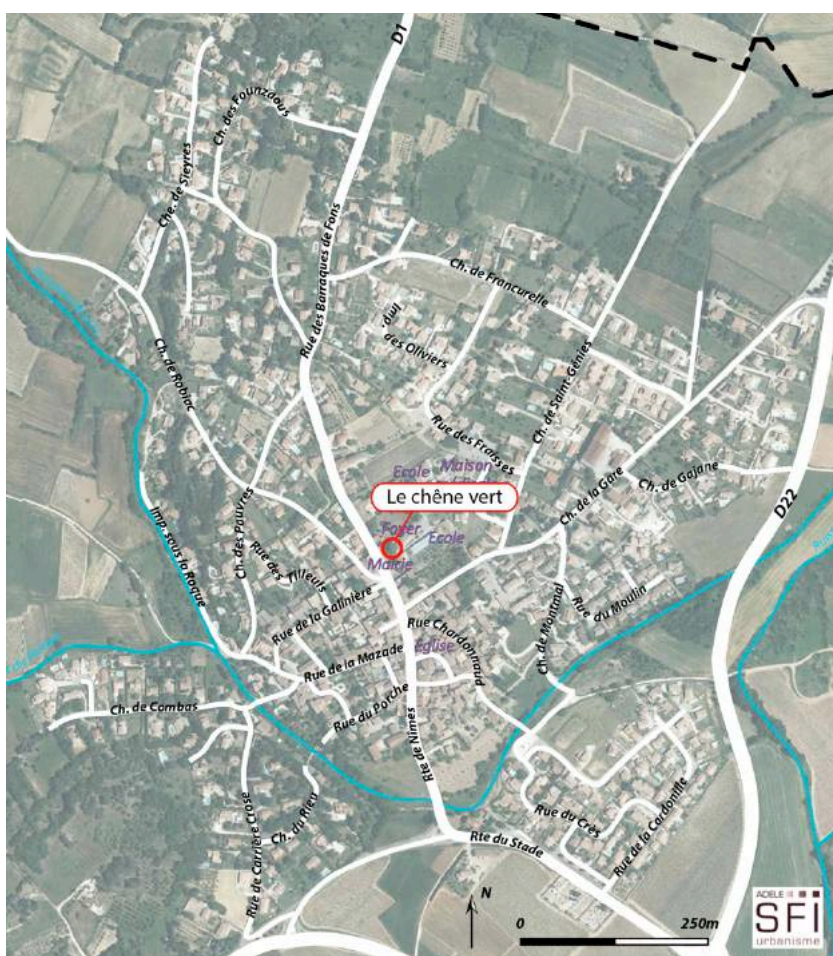


## FICHE N°8 : LE CHENE VERT DE LA PLACE DU FOYER

Le chêne vert, localisé sur la place située devant le foyer. Au début du XXe siècle, une gendarmerie occupait les locaux actuels du foyer. Un gendarme a semé un gland en souvenir de la victoire de la guerre en 1918, donnant naissance à l'actuel chêne vert. Cet arbre est à protéger pour sa valeur symbolique et historique.

Localisation au cadastre : parcelle B 579.

### Carte de localisation du chêne vert





## FICHE N°9 : LE GISEMENT DE ROBIAC



(Sources : DREAL)

Le gisement à vertébrés de Robiac, situé à l'ouest du village est un site riche en fossiles de vertébrés datant de l'Eocène supérieur (les fossiles ont été datés à 38 millions d'années BP). Au moins 65 espèces de mammifères et de reptiles y ont été repérées, raison pour laquelle les fossiles que l'on y retrouve servent de référence internationale pour l'Eocène supérieur.

Réserve naturelle jusqu'en 2009, ce site ne bénéficie pas actuellement de protection juridique. Il existe cependant un projet de réserve naturelle nationale de la Gardonnenque.

### Carte de localisation du Gisement de Robiac

