

Révision du Plan Local d'Urbanisme



4. Règlement

Approbation du PLU : DCM du 20/02/2013

Révision Allégée n°1 du PLU : DCM du 05/07/2018

Modification n°1 du PLU : DCM du 27/05/2020

Modification simplifiée n°1 du PLU : DCM du 09/09/2022

Arrêt du projet de révision générale du PLU : DCM du 23/07/2025

Approbation de la révision générale du PLU : DCM du 06/02/2026



ADELE-SFI Urbanisme

434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes
Tél : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

SOMMAIRE



PREAMBULE	3
TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFERENCIE « EXZECO »	7
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE FEU DE FORET	17
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	22
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA	23
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC	38
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE	56
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	68
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU	69
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	82
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A	83
TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	94
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N	95
ANNEXE N°1 : LEXIQUE	105
ANNEXE N°2 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES	120
ANNEXE N°3 – LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BÂTI A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME	122

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de La Calmette.

DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles, et en zones naturelles, délimitées au règlement graphique (plans de zonage).

- **Les zones urbaines (U)** réglementées en Titre III du présent règlement.
Elles se composent de trois zones :
 - o La zone **UA** ;
 - o La zone **UC** : elle comprend les **secteurs UC, UCa, UCb** ;
 - o La zone **UE** : elle comprend les **secteurs UE, UEa**.
- **La zone à urbaniser (AU)**, réglementée en Titre IV du présent règlement.
Elle se compose d'une zone : la zone **2AU**.
- **Les zones agricoles (A)**, réglementées en Titre V du présent règlement.
Elle se compose de la zone A qui comprend les **secteurs A, As**.
- **Les zones naturelles (N)** réglementées en Titre VI du présent règlement.
Elles se composent de la zone N qui comprend les **secteurs N, Nc, Nca**

Le tableau ci-après récapitule les différentes zones et les différents secteurs du PLU, avec leurs dénominations :

Zones et secteurs		Dénomination
Zones U		Zones Urbaines
Zone UA		Zone urbaine dense du centre ancien
Zone UC	Secteur UC	Zone urbaine récente d'habitat individuel de densité moyenne
	Secteur UCa	Secteur urbain destiné à recevoir un projet d'aménagement sur le site de l'ancienne cave coopérative
	Secteur UCb	Secteur urbain correspondant à l'opération « Les Terrasses du Moulin ».
Zone UE	Secteur UE	Zone destinée aux activités multiples (artisanales, industrielles, commerciales et de services).
	Secteur UEa	Secteur destiné aux activités multiples (artisanales, industrielles, commerciales et de services) soumis à des règles adaptées aux contraintes d'inondabilité
Zones AU		Zones à urbaniser
Zone 2AU		Secteur ouvert immédiatement à l'urbanisme dans le cadre d'un programme d'habitat au lieu-dit « Les Codes-Sud »
Zone A		Zone agricole
Zone A	Secteur A	Zone agricole
	Secteur As	Secteur autour de l'ancienne station d'épuration des eaux usées où se trouvent des ouvrages d'assainissement

Zone N		Zone naturelle et forestière
Zone N	Secteur N	Zone naturelle et forestière
	Secteurs Nc et Nca	Secteurs correspondant aux activités de production, de stockage et de transformation de granulats avec centrale d'enrobage situés au sud-est de la commune (le secteur Nca étant un STECAL)

PREScriptions EDICTEES PAR LE PLU

D'autres prescriptions sont édictées par le PLU et reportées sur règlement graphique du PLU, à savoir :

- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** qui sont soit à protéger soit à créer ;
- **Les Emplacements Réservés (ER)** : leur liste numérotée qui figure directement sur le règlement graphique, ainsi qu'en annexe du règlement ;
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (voir pièce n°3 du PLU), qui sont de 2 types :
 - o Sectorielles, qui sont au nombre de six :
 - Secteur « Champ de Dilaud-Est »
 - Secteur « Chemin de Brune »
 - Secteur « Avenue du Général Camille Martin »
 - Secteur « Chemin du Lac »
 - Secteur « Rue du 19 mars 1962 »
 - Secteur des « Codes Sud »
 - o Thématique, sur la « Trame Verte et Bleue (TVB) », qui porte sur toute la commune.
- **Les marges de recul par rapport à l'axe des voies ;**
- **La bande de prudence d'environ 80 mètres autour de la ligne THT** repéré au règlement graphique (plans de zonage) dans laquelle aucune habitation ni implantation d'établissements sensibles (hôpitaux, maternité, établissement accueillant des enfants...) ne sont admises.
- **Un cône de visibilité** sur le Moulin de Baguet depuis la rue Frédéric Mistral, en entrée Est du village ;
- **Les éléments de patrimoine bâti à préserver au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme** qui sont repérés sur les plans de zonage du PLU et qui figurent en annexe n°3 du présent règlement.
- **Les éléments du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique au titre de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme** qui sont identifiés sur les plans de zonage du PLU et qui concernent :
 - o Des haies à conserver ou à créer ;
 - o Des espaces fonctionnels des zones humides ;
 - o Des zones humides de l'inventaire du SAGE des Gardons.

PRESCRIPTIONS REPORTEES SUR LE PLU

Par ailleurs, d'autres dispositions sont à respecter et sont également reportées sur règlement graphique du PLU, à savoir :

- **Le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) du Gardon amont** approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 2008 ;
La commune étant soumise, sur une grande partie de son territoire, au risque inondation et a fait à ce titre l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI approuvé par arrêté préfectoral en date du 3 juillet 2008 valant servitude d'utilité publique, les différentes zones inondables ont été reportées sur les plans de zonage du PLU.
- **Le risque ruissellement pluvial indifférencié dit « Exzeco »** faisant suite à une cartographie réalisée par le CEREMA, pour lequel un règlement type PPRI (version 2018) a été intégré sur la base d'un aléa modéré (comme cela est préconisé dans le cadre de la doctrine départementale sur le risque inondation).
Ainsi, le risque ruissellement pluvial « Exzeco » fait l'objet de dispositions particulières au sein du Titre I du présent règlement ;
- **Les aléas feux de forêt** qui font l'objet de dispositions particulières au sein du Titre II du présent règlement ;
- **Le périmètre de 500 mètres autour du Monument Historique** correspondant au Temple.
- **Les périmètres de protection rapproché** autour du forage du Réservoir et du puits de la Braune.
- **Le périmètre de protection éloigné** autour du forage du puits de la Braune.

ANNEXES DU REGLEMENT

A noter qu'en annexes du présent règlement écrit, figurent les annexes suivantes :

- **Annexe 1 : le lexique** permettant de mieux cerner certains termes employés dans le règlement.
- **Annexe 2 : la liste des Emplacements Réservés** qui figurent sur les plans de zonage (règlement graphique).
- **Annexe 3 : la liste des éléments de patrimoine bâti à préserver** au titre de l'article L151-19 du Code de l'Urbanisme.

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFERENCIE « EXZECO »

***ATTENTION :** L'ensemble des règles qui suivent sont communes et donc applicables à plusieurs zones du PLU, ce qui signifie que chacun des articles ci-après s'applique en sus des dispositions du règlement du PLU (Titres III à VI) spécifiques à chaque zone du PLU. Les règles les plus contraignantes s'appliquent donc.*

DANS LES ZONES URBAINES (U) DU PLU CONCERNEES PAR UNE ZONE DE RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFÉRENCIÉ, TELLE QUE REPERE AU REGLEMENT GRAPHIQUE (PLANS DE ZONAGE)

ARTICLE 1 : SONT INTERDITS :

Sont interdits, en sus des dispositions propres aux zones concernées et à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif **des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,
- 2) La création de nouvelles **stations d'épuration et l'extension** augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents-habitants,
- 3) La création de **déchetteries**,
- 4) La création de **serres et châssis** en verre ou en plastique de plus de 1,80 m. de hauteur,
- 5) La création de **nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de la capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 6) La création d'**aires d'accueil des gens du voyage**, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 7) Tous **remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue**, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 8) La création de **parcs souterrains de stationnement de véhicules**,
- 9) La création de nouveaux **cimetières**.

ARTICLE 2 : SONT AUTORISES, SOUS CONDITIONS :

Dans les zones urbaines du PLU concernées par le risque de ruissellement potentiel tel que repéré au règlement graphique (plans de zonage), sont autorisés, sous réserve de respecter également les dispositions propres aux zones concernées :

Article 2-1 : constructions nouvelles

- a) **La reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise sous réserve que :
 - La surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.
 - La reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- b) **L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques** est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.
- c) **La création ou l'extension des locaux de logement existants** est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.
- d) **La création ou l'extension des locaux d'activités existants** est admise sous réserve que :
 - La surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm
 - Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le **cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le niveau TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Dans le **cas de locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, et sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le niveau TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.
- e) **La création ou l'extension des locaux de stockage** (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface du plancher soit calée à la cote TN+80cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous le niveau TN+80 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Article 2-2 : Constructions existantes

f) **La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité** est admise sous réserve que :

- La surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible, dans la limite de 20m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2^{ème} alinéa supra).

La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La création **d'ouvertures au-dessus de la cote TN+80cm** est admise.

La création **d'ouvertures en dessous de la cote TN+80cm** est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+80cm de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

- g) **Les piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- h) **Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules**, non souterrains, sont admis sous réserve :
- Qu'ils soient signalés comme étant inondables
 - Que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
 - Qu'ils ne créent pas de remblais
 - Qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- i) **Les équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour **les stations d'épuration**, les locaux techniques devront être calés au-dessus de la cote TN+80cm, tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) devront être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+80cm).

Pour les nouvelles déchetteries, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+30cm. Les extensions des déchetteries existantes sont admises. A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la cote TN+30cm.

Les **équipements techniques** des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+80cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- j) La création ou modification de **clôtures** et de **murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.
- k) **Les châssis et serres** dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.
- l) Les opérations de **déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- m) L'implantation d'unités de **production d'électricité d'origine photovoltaïque** prenant la forme de champs de capteurs (appelées fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :
 - Que le projet se situe à plus de 100m comptés à partir du pied des digues ;
 - Que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN+80cm ;
 - Que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN+80cm.

- n) Les **aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- o) La création des **préaux, halles publics et manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.

**DANS LES ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N) DU PLU CONCERNEES PAR UNE ZONE DE
RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFÉRENCIÉ, TELLE QUE REPERE AU REGLEMENT GRAPHIQUE (PLANS DE
ZONAGE)**

ARTICLE 1 : SONT INTERDITS :

Sont interdits en zones A et N concernées, en sus des dispositions propres aux zones concernées et à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- 1) **Les constructions nouvelles**, à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :
 - 1a) la création ou l'extension de plus de 20 % d'emprise au sol ou de plus de 20 % de l'effectif **des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques**,
 - 1b) la création de nouvelles **stations d'épuration et l'extension** augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents-habitants,
 - 1c) **l'extension** de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des **locaux d'habitation existants**, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - 1d) **l'extension** de l'emprise au sol supérieure à 20 % de l'emprise existante des **locaux d'activités et de stockage existants**, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
 - 1e) la création de plus de 20 m² d'emprise au sol **d'annexes**,
 - 1f) la création de **stations d'épuration**,
 - 1g) la création de nouvelles **déchetteries**,
 - 1h) la création de **serres** et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m de hauteur,
 - 1i) la création de constructions liées à des **aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs** de plein air (vestiaires...) dépassant 100 m² d'emprise au sol,
- 2) **La modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité** (cf. lexique changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,
- 3) **La création de campings ou parcs résidentiels de loisirs** ainsi que l'extension ou l'augmentation de la capacité d'accueil des campings ou PRL existants,
- 4) **La création d'aires d'accueil des gens du voyage** ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes,
- 5) **Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements** susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- 6) **La création des parcs souterrains de stationnement de véhicules.**
- 7) La création de **nouveaux cimetières**.

ARTICLE 2 : SONT AUTORISES, SOUS CONDITIONS :

Dans les zones A et N du PLU concernées par risque de ruissellement potentiel tel que repéré sur le règlement graphique (plans de zonage), sont autorisés, sous réserve de respecter également les dispositions propres aux zones concernées :

Article 2-1 : constructions nouvelles**a) La reconstruction** est admise sous réserve :

- De ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- Que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- De ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- Que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+80cm.
- Que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20 %.

b) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol et de 20 % de l'effectif, sous réserve que :

- La surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm ;
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

c) L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :

- La surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm ;
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de **locaux de logement existants disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

d) L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

- La surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm,
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de **locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20 % de l'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

Dans le cas de **locaux d'activités de commerce**, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20 % de l'emprise au sol, sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.

- e) Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole (traités au point s), **l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage** est admise dans la limite de 20 % supplémentaires d'emprise au sol, sous réserve que :
 - L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm.
- f) **L'extension au-dessus de la cote TN+80cm des bâtiments existants de logements et d'activités** est admise sous réserve :
 - Qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire ;
 - Qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm).
- g) **La création d'annexes** est admise dans la limite de 20 m² au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du PLU.

Article 2-2 : constructions existantes

- h) **La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité** (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol (cf c - 2^{ème} alinéa supra).

La création d'ouvertures au-dessus de la cote TN+80cm est admise.

La création d'ouvertures en-dessous de la cote TN+80cm est admise, sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la cote TN+80cm de batardeaux.

Article 2-3 : autres projets et travaux

- i) **Les piscines individuelles enterrées** sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

- j) **Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules**, non souterrains, sont admis sous réserve :
- Qu'ils soient signalés comme étant inondables
 - Que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
 - Qu'ils ne créent pas de remblais
 - Qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- k) **Les équipements d'intérêt général** sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour **les stations d'épuration**, les locaux techniques devront être calés au-dessus de la cote TN+80cm, tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) devront être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN+80cm).

Pour **les nouvelles déchetteries**, les bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote TN+30cm. Les extensions des déchetteries existantes sont admises. A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote TN+30cm.

Les **équipements techniques des réseaux**, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à TN+80cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- l) **Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais** sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

Est également autorisée la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote TN+80cm.

- m) **La création ou modification de clôtures et de murs** est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.
- n) **Les châssis et les serres** nécessaires à l'activité agricole, dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m sont admis.
- o) **Les opérations de déblais/remblais** sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- p) **Les aménagements publics légers**, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- q) **La création des préaux, halles publics et manèges équestres** est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'elle soit ouverte sur au moins 75% du périmètre.
- r) **La création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers** nécessaire à l'exploitation agricole ou forestière est admise, sous réserve :
- Qu'elle ne constitue pas une construction destinée à l'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.), ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.),

- De ne pas dépasser 600m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
- Que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
- De caler la surface du plancher à la cote TN+80cm.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm) dans la limite de 20% de l'emprise au sol sous réserve que :

- L'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- Le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sur la côte TN+80 cm.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES PAR LE RISQUE FEU DE FORET

L'ensemble des règles qui suivent sont communes et donc applicables à plusieurs zones du PLU, ce qui signifie que chacun des articles ci-après s'applique en sus des dispositions de chaque zone du PLU concernée (Titres III à VI). Les règles les plus contraignantes s'appliquent.

Voir le plan de zonage n°5.4 « Plan des aléas feu de forêt »

Il convient de se référer au **Porter à connaissance (PAC) du risque feu de forêt, annexé au PLU (voir annexe 6.3 comprenant notamment un guide technique)**, dont sont extraites les principales dispositions qui suivent. Pour localiser les zones concernées, se référer au document graphique du règlement (plan de zonage) n°5.4 « Zonage de l'aléa feu de forêt ».

Il convient également de se référer au Règlement/guide Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI) joint également dans l'annexe 6.3.

PRINCIPES GENERAUX RELATIFS A L'URBANISATION DES ZONES A RISQUES FEUX DE FORET

Le développement de l'urbanisation doit être privilégié en dehors des zones d'aléa feu de forêt, en prenant en compte la zone d'effet de propagation des feux par rayonnement¹ autour des massifs boisés.

LES PRINCIPES GENERAUX SUIVANTS SONT A APPLIQUER :

- Ne pas augmenter le linéaire d'interface forêt/urbanisation à défendre ;
- Ne pas créer d'urbanisation isolée ;
- Ne pas rajouter d'urbanisation dans les zones où le risque est important ;
- Bénéficier de voiries d'accès et d'hydrants suffisants, même pour les constructions déjà existantes.

EXCEPTIONS :

Quel que soit le niveau d'aléa, certaines constructions, installations et aménagements peuvent être admis aux conditions suivantes : **ne pas aggraver le risque, être défendable (équipements de défense).**

Ces exceptions sont listées ci-après :

Les installations et constructions techniques, sans présence humaine (pas d'accueil de public de jour ni de nuit, de locaux de sommeil, ni de postes de travail) suivantes :

- **De service public ou d'intérêt collectif** d'emprise limitée (ex. antenne relais, poste EDF, voirie...) et les cimetières ;
- Nécessaires à la mise en sécurité d'une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité...),
- **Nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante**, à l'exclusion des bâtiments d'élevage (sauf cas du point suivant) ;
- Bâtiments nécessaires à l'élevage caprin ou ovin participant à l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque incendie de forêt, sous réserve d'un projet d'aménagement pastoral validé par une structure compétence (chambre d'agriculture...) ;

¹ Le rayonnement thermique correspond à l'un des processus de propagation des incendies. Il ne nécessite pas de contact matériel à l'inverse de la convection et de la conduction. Il est fonction de la nature de la végétation et de la pente.

Les annexes aux constructions existantes à usage **d'habitation, sans présence humaine prolongée ou la nuit** d'une emprise au sol limitée à 20 m² (abris de jardin, abris voiture, garages, terrasses, piscines...);

Les carrières, sans création de logement, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur (pas de stockage d'explosifs ou de produits inflammables...).

CAS PARTICULIERS :

L'implantation de projets d'envergure soumis à évaluation environnementale pourra être étudiée quel que soit l'aléa (exemple : projet photovoltaïque, éolien...). **Cependant, la décision devra prendre en compte cette évaluation.**

L'implantation d'aires de loisirs de plein air (accrobranche, parcours sportifs...) ainsi que l'aire de stationnement et le local technique limité à 20 m² (sanitaires, stockage de petit matériel, accueil) **pourra être étudiée au cas par cas mais uniquement en lisière de forêt.**

L'implantation de bâtiments agricoles ou d'habitation indispensable à l'exercice de l'activité agricole pourront être étudiés au cas par cas en lisière de forêt.

PRECONISATIONS PAR NIVEAU D'ALEA

Les préconisations suivantes sont liées au niveau d'aléa feu de forêt, mais également :

- A la forme urbaine dans laquelle s'inscrit le projet ;
- Au niveau d'équipements de défense existants ;
- Le cas échéant, à la vulnérabilité du projet.

L'analyse de chaque projet tient compte du niveau d'aléa de la zone concernée et l'aléa des zones situées à proximité immédiate.

Les préconisations suivantes s'appliquent en sus des dispositions spécifiques à chaque zone.

DANS LES ZONES D'ALÉA TRES FORT

▪ En zone non urbanisée

Toute construction est proscrite.

▪ En zone urbanisée

▪ *En zone urbanisée non équipée :*

Les constructions, changements de destination et extensions sont proscrites.

▪ *En zone urbanisée équipée :*

- *Dans le cas d'une urbanisation peu dense :*

Les constructions, changements de destination et extensions sont proscrites.

- *Dans le cas d'une urbanisation dense :*

Les extensions des bâtiments existants peuvent être admises à condition de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité, avec présence humaine prolongée.

Les constructions, extensions ou changements de destination peuvent être admis à condition que les constructions permettent la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoient les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Ces possibilités ne s'appliquent pas aux Etablissements Recevant du Public (ERP), aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), aux bâtiments des services de secours et de gestion de crise, aux aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et aux parcs de loisirs sont proscrites.

DANS LES ZONES D'ALÉA FORT

- **En zone non urbanisée**

Toute construction est proscrite.

- **En zone urbanisée**

- ***En zone urbanisée non équipée :***

Les constructions, changements de destination et extensions sont proscrites.

- ***En zone urbanisée équipée :***

Les extensions des bâtiments existants peuvent être admises à condition de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité, avec présence humaine prolongée.

Les constructions, extensions ou changements de destination peuvent être admis à condition que les constructions permettent la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoient les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Ces possibilités ne s'appliquent pas aux Etablissements Recevant du Public (ERP), aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), aux bâtiments des services de secours et de gestion de crise, aux aires de camping, villages de vacances classés en hébergement léger et aux parcs de loisirs sont proscrites.

DANS LES ZONES D'ALÉA MOYEN

- **En zone non urbanisée**

Les constructions peuvent être admises uniquement pour les projets d'ensemble en continuité d'une zone urbanisée, prévoyant une interface aménagée normalisée, en maîtrise foncière.

Ces possibilités ne s'appliquent pas aux Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 4, aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) présentant un danger d'inflammation, d'explosion ou d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

- **En zone urbanisée**

- ***En zone urbanisée non équipée ou en zone urbanisée équipée peu dense :***

Les extensions des bâtiments existants peuvent être admises à condition de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité, avec présence humaine prolongée.

Les constructions, extensions ou changements de destination peuvent être admis à condition que les constructions permettent la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoient les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Ces possibilités ne s'appliquent pas aux Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 4, aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) présentant un danger d'inflammation, d'explosion ou d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

- ***En zone urbanisée équipée dense :***

Les constructions, extensions ou changements de destination peuvent être admis à condition que les constructions permettent la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoient les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Ces possibilités ne s'appliquent pas aux Etablissements Recevant du Public (ERP) de catégorie 1 à 4, aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) présentant un danger d'inflammation, d'explosion ou d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

DANS LES ZONES D'ALÉA FAIBLE

- **En zone non urbanisée**

Les constructions peuvent être admises uniquement en continuité d'une zone urbanisée, en prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

- **En zone urbanisée**

Les constructions, extensions ou changements de destination peuvent être admis en continuité ou permettant la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

La zone UA est concernée par :

- **Le périmètre de Servitude d'Utilité Publique relatif au temple en tant que Monument Historique** (voir annexe 6.1 du PLU relative aux Servitudes d'Utilité Publique).
- **Le périmètre de protection éloigné du captage d'alimentation en eau potable du « puits de la Braune »** (voir plan de zonage et annexe 6.13 du PLU relative à ce captage).
- **Des Emplacements Réservés**, également identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), dont la liste figure en annexe n°2 du règlement du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UA, **les destinations et sous-destinations des constructions** interdites, admises ou admises sous conditions sont les suivantes (voir lexique « destinations et sous-destinations ») :

Destination	Sous-destination	Interdit/admis/admis sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

UA 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions interdites dans le tableau qui figure à l'article UA1, sont également interdits :

- Les installations classées soumises à autorisation préfectorale en application de la loi n° 76 663 du 19 juillet 1976 modifiée ;
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes et camping-cars hors terrains aménagés ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ;
- L'ouverture et l'exploitation des carrières ;
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanning ;
- le stationnement isolé de caravanes et de camping-cars ;
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les garages collectifs de caravanes et camping-cars.
 - Les parcs d'attraction ouverts au public.
 - Les dépôts de véhicules.
- Les dépôts sauvages.

UA 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions autorisées dans le tableau qui figure à l'article UA1, peuvent aussi notamment être admis sous conditions :

- Les auvents, rampes d'accès, escaliers extérieurs en surplomb d'une voie publique, à condition de ne pas constituer une gêne pour l'espace public, et pour cela, d'être posés à une hauteur minimum de 2,50 mètres au-dessus d'un trottoir (et non d'une chaussée), et d'avoir une largeur maximum d'un mètre.
- Les Installations Classées soumises à déclaration sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;
- Les Installations Classées connexes à la vie urbaine ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone.

ARTICLE UA 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans le cadre de la réalisation d'un programme de logements de 500 m² de surface de plancher ou plus, au moins 20% du nombre de logements programmés (arrondi au chiffre entier le plus proche ou supérieur) doivent être affectés à du logement aidé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

UA 3.2 – Hauteur des constructions

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

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

UA 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

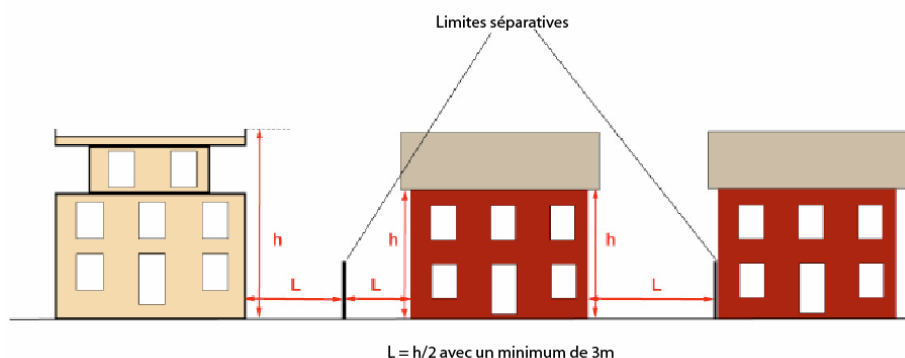
- Soit à l'alignement (ou en limite de l'emprise de la voie privée).
- Soit en respectant un recul de 3 mètres minimum de la voie ou de l'emprise publique.

UA 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu :

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



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

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

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

Les piscines doivent être édifiées en recul d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Non réglementé pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics.

UA 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions devront être accolées, hors piscines.

ARTICLE UA 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UA 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

4.1.1 – GENERALITES

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

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

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

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

Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site.
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction.
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, carreaux de faïence.
- Sont interdites les constructions ne présentant pas une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale du « village de pierres », l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.
- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

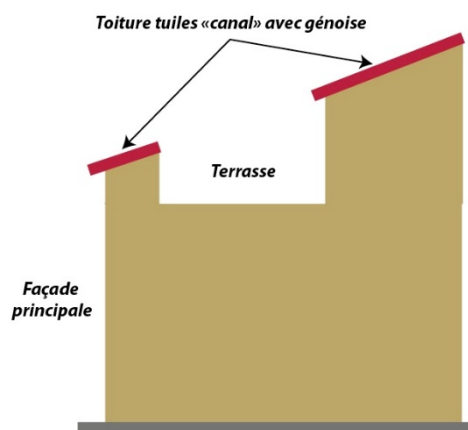
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) et ceux liés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale.

4.1.2 – LES FACADES – MATERIAUX ET ENDUITS

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

4.1.3 – LES TOITURES

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



- Les toitures en pente seront couvertes de tuiles canal de teinte claire. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. L'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée.

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

4.1.4 – LES CLOTURES

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

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

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

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

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

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

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

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

4.1.5 – CAS PARTICULIERS

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

4.1.7 – BATIMENTS ET OUVRAGES ANNEXES

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

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

4.1.8 – LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, climatiseurs, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.
- Les climatiseurs seront intégrés dans la construction et devront être posés sur une façade non visible depuis l'espace public et/ou être masqués par un claustra (cache de climatisation spécifique). Ils seront également installés à au moins 2,50 m au-dessus d'un trottoir existant ou à 5 m de hauteur en cas d'absence de trottoir.

4.1.9 - PUBLICITES, ENSEIGNES, PRE-ENSEIGNES :

- La publicité est interdite sur les voies publiques du centre ancien au sein de la « Circulade ».
- Les panneaux publicitaires plaqués ou peints sur les façades des constructions ou sur les murs de clôtures visibles depuis la voie publique sont interdits.

UA 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sur les plans de zonage du PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Il convient de se référer à l'annexe 3 du règlement relative aux éléments de patrimoine pour en connaître plus précisément les dispositions. Notamment, en cas de remplacement d'un élément délabré ou lorsque la rénovation d'un élément n'est pas possible, un aspect similaire devra être retrouvé (en termes de matériaux, de coloris, etc).

UA 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de type ancien (tuiles romanes) est interdite. Seuls sont autorisés les panneaux photovoltaïques faisant partie intégrante d'une architecture contemporaine.

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

Le projet doit développer une composition paysagère et conserver, les arbres de haute tige existants. Tout arbre venant à disparaître devra être remplacé.

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

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

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

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

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

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès. La destruction de l'ambrosie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

ARTICLE UA 6 – STATIONNEMENT

UA 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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

Il est exigé au minimum :

- **Constructions destinées à l'habitation :** une place de stationnement par logement.
- **Constructions destinées aux hôtels et autres hébergements touristiques :** une place de stationnement pour 2 chambres.
- **Constructions destinées aux bureaux :** une place par tranche de 40 m² de surface de plancher.
- **Constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail :** Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80m² de surface de plancher) Au-delà, il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher.
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :** Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

MODALITES D'APPLICATION

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

Dimensionnement du stationnement

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

Solutions alternatives (rappel de l'article L151-23 du code de l'urbanisme) :

Dans le cas où le constructeur ne peut pas satisfaire aux obligations relatives au minimum de places de stationnement à réaliser, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même ;

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

UA 6.2 – Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 45 m² de surface de plancher destinée à des bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par tranche de 15 m² de bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

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

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

7.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

ARTICLE UA 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA 8.1 – Eau potable

Les locaux ou installations, réputés desservis dans le schéma communautaire de distribution d'eau potable, doivent être raccordés au réseau public de distribution d'eau potable.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou d'autres contraintes techniques, les constructeurs devront réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé, et conformément aux prescriptions imposées par le Service Public d'Eau Potable :

- des installations mécaniques de surpression,
- et/ou des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Le demandeur devra adapter son installation intérieure en fonction de ses besoins mais aussi des caractéristiques du réseau public (pression et débit principalement). Il devra notamment si nécessaire prévoir une installation mécanique de surpression équipée d'une réserve d'eau sachant que la surpression avec prise directe sur le réseau sans réservoir privé intermédiaire est interdite.

Cette installation privée sera positionnée en aval du compteur d'eau potable et sera donc à la charge du demandeur. Elle sera construite conformément aux prescriptions imposées par les règlements et les services compétents afin de ne pas compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics (en cas de consommations importantes, de débits instantanés élevés, de coups de bélier, etc.).

En cas d'individualisation des contrats de fourniture d'eau, toutes les prescriptions ci-dessus s'appliquent uniquement au compteur général (ce dernier étant obligatoire). L'aménageur devra se rapprocher de l'exploitant du réseau d'eau potable pour connaître les conditions de mise en œuvre d'une individualisation des contrats de fourniture d'eau.

UA 8.2 – Eaux usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

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

Selon l'article R. 214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO₅ (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ).

Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

Eaux usées domestiques :

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire.

Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

Eaux usées autres que domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.
- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station-service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

UA 8.3 – Eaux pluviales

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

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

1. Dimensionnement du dispositif de rétention :

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume **minimum** de 100l/m² imperméabilisés.

En cas d'impossibilité de création de bassin à ciel ouvert (cas d'une parcelle en centre urbain totalement imperméabilisée), il conviendra de privilégier le stockage en toiture terrasse (si les dispositions du présent règlement d'urbanisme de la commune le permettent).

Si nécessaire, le pétitionnaire aura la possibilité de prévoir un raccordement au caniveau existant (sous réserve d'autorisation du service voirie communal), ou le cas échéant, en écoulement en surface de voirie.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du **guide technique joint en annexe du PLU**. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

2. Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

Dans le cas d'opérations individuelles :

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...).

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires, ...) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable

Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :

Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m² de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

3. Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

Précautions pour limiter la prolifération du moustique-tigre :

- Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits-terrasses insuffisamment perméables...).
- Concernant les noues, il est demandé une pente minimale de 0,5%.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations de « grille anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum ».

UA 8.4 – Électricité et télécommunication

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

UA 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Elle est située en périphérie de la zone UA. Cette zone comprend deux secteurs :

- un secteur **UCa** destiné à recevoir un projet d'aménagement sur le site de l'ancienne cave coopérative et soumis à des règles particulières de hauteur.
- un secteur **UCb** correspondant au lotissement « Les terrasses du moulin ».

La zone UC est concernée par :

- **Les zones inondables et le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** du Gardon amont approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 2008 repéré sur les plans de zonage du PLU : se référer à l'annexe 6.2 du PLU.
- **Un risque de ruissellement pluvial « Exzeco »** repéré aux documents graphiques du règlement du PLU (plans de zonage) : se référer au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par le ruissellement pluvial (« EXZECO ») » du présent règlement écrit.
- **Le risque feu de forêt** issu du Porter à Connaissance du Préfet annexé au PLU (voir annexe n°6.3 du PLU) : se référer au Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt » du présent règlement écrit et au plan de zonage spécifique « 5.4. Plan des aléas feu de forêt ».
- **Le périmètre de protection éloigné du captage d'alimentation en eau potable du « puits de la Braune »** (voir plan de zonage et annexe 6.13 du PLU relative à ce captage).
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible et être réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (voir pièce n°3 du PLU).
- **Des Emplacements Réservés**, également identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), dont la liste figure en annexe n°2 du règlement du PLU.
- **Un cône de visibilité** sur le Moulin de Baguet repéré sur les plans de zonage du PLU :
- **Des éléments de patrimoine bâti à préserver** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir annexe n°3 du règlement du PLU).
- **Des éléments du patrimoine naturel à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (voir annexe n°4 du règlement du PLU) comprenant :
 - o Des haies à conserver ou à créer,
 - o Des espaces fonctionnels des zones humides,
 - o Des zones humides de l'inventaire du SAGE des Gardons.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UC, **les destinations et sous-destinations des constructions** interdites, admises ou admises sous conditions sont les suivantes (voir lexique « destinations et sous-destinations ») :

Destination	Sous-destination	Interdit/admis/admis sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé sous condition
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	Autorisé
	Autres hébergements touristiques	Autorisé
	Cinéma	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

UC 1.1 – Occupations et utilisations du sol interdites

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions interdites dans le tableau qui figure à l'article UC1, sont également interdits :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- Le stationnement de plus de trois mois des caravanes et camping-cars hors terrains aménagés.
- Le camping hors terrains aménagés
- Les terrains aménagés pour le camping, les caravanes et camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.
- Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone.
- L'implantation ou l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - Les garages collectifs de caravanes et camping-cars,
 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
 - Les dépôts de véhicules,
 - Les dépôts sauvages.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article UC 1.2 suivant.

UC 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions autorisées dans le tableau qui figure à l'article UC1, peuvent aussi notamment être admis sous conditions :

- Les extensions des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 30% de la surface de plancher.
- Les auvents, rampes d'accès, escaliers extérieurs en surplomb d'une voie publique, à condition de ne pas constituer une gêne pour l'espace public, et pour cela, d'être posés à une hauteur minimum de 2,50 mètres au-dessus d'un trottoir (et non d'une chaussée), et d'avoir une largeur maximum d'un mètre.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant.
- Les installations classées connexes à la vie urbaine.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, notamment :
 - Les affouillements de sol en vue de la création de bassins de rétention des eaux pluviales et autres ouvrages hydrauliques.
 - Les affouillements de sol en vue d'adapter le terrain à la topographie du site à condition de ne pas créer d'instabilité sur les terrains limitrophes, notamment à travers la réalisation des terrassements et des ouvrages de soutènement (tels que murs et enrochements) pouvant être réalisés.

Dans les secteurs identifiés sur les plans de zonage du PLU, les constructions ne peuvent être admises qu'à condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et d'être réalisée dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (voir pièce n°3 du PLU).

ARTICLE UC 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans les secteurs soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et en cas de réalisation d'un programme de logements de 1000 m² de surface de plancher ou plus, au moins 20% du nombre de logements programmés (arrondi au chiffre entier le plus proche ou supérieur) doivent être affectés à du logement aidé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC 3.1 – Emprise au sol

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

UC 3.2 – Hauteur des constructions

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

- **En zone UC à l'exception du secteur UCa :**
 - La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout des toitures et 9 mètres au faîtage.
 - Par ailleurs, le nombre de niveau ne pourra excéder un rez-de-chaussée et un étage (R+1) maximum.
- **En secteur UCa uniquement :**
 - La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres à l'égout des toitures et 12 mètres au faîtage.
 - Par ailleurs, le nombre de niveau ne pourra excéder un rez-de-chaussée et deux étages (R+2) maximum.
- **En secteur UCb uniquement :**
 - La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, pourra être de 9 mètres à l'égout et 11 mètres au faîtage (R+2) pour la construction de logements locatifs sociaux.
- Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes à condition de se situer en retrait de 2 mètres minimum par rapport aux bords de toiture.
- Pour les bâtiments publics, il n'existe pas de limitation de hauteur dans cette zone.

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

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

Dans toute la zone UC :

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

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

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

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

UC 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1 – REGLE GENERALE

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

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

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

Uniquement dans le secteur UCb, les constructions nouvelles, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées :

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

3.3.2 – EXCEPTIONS

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

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

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

3.3.3 –VOIES PIETONNES OU CHEMINS, PISTES CYCLABLES ET PARCS PUBLICS

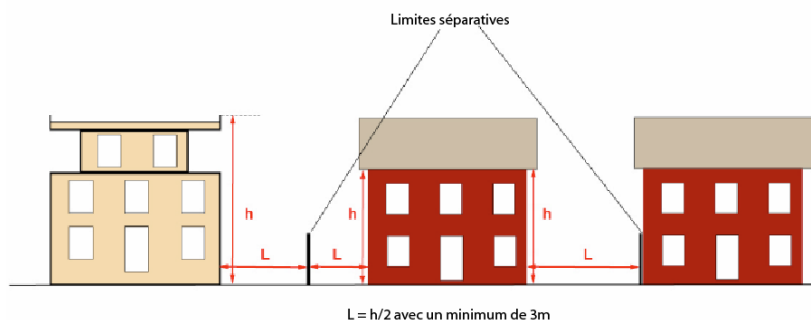
Les constructions, parties de construction ou extensions (hors saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons), doivent être implantées en respectant un retrait minimal de 3 m par rapport à l'alignement (ou la limite de l'emprise de la voie privée).

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

UC 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être :

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



En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale de toute construction est limitée à 3 mètres maximum au faîtage, et ce, sur une largeur minimum de 3 mètres à compter de la limite séparative.

Les règles de prospect ci-dessus ne s'appliquent pas :

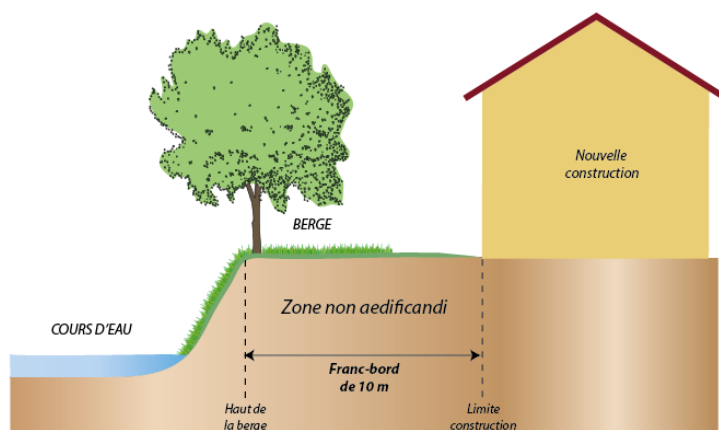
- Si la construction vient s'accoler sur une construction voisine, sans que l'une puisse se décaler par rapport à l'autre (les deux constructions devant alors avoir la même largeur) ;
- Pour les annexes à l'habitation, dans la limite de 6 m² de surface de plancher et de 3 mètres de hauteur maximum au faîtage ;
- Pour les constructions ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, mesurée à partir de la hauteur du terrain naturel ou du droit de la construction.

Toute construction ou tout mur de clôture implanté en limite séparative contre une construction ou un mur existant doit respecter les dispositions issues de la législation en vigueur, notamment en termes d'éventuel espacement à prévoir.

Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

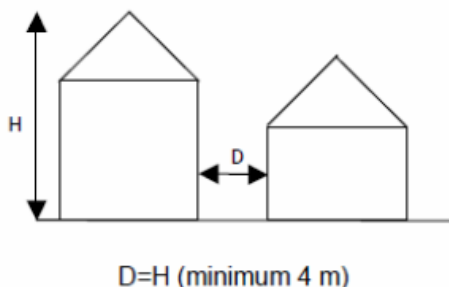
Comme le prévoit le Code de l'Urbanisme, le règlement s'oppose aux dispositions de l'article R151-21 alinéa 3 du Code de l'Urbanisme. En cela, les règles du présent article s'appliquent au regard de chaque parcelle ou lot, y compris après division foncière, et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

Par ailleurs, en bordure des cours d'eau, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres du franc-bord à partir du haut des berges (voir schéma indicatif ci-après).



UC 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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



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

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

Non règlementé pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

ARTICLE UC 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

4.1.1 – GENERALITES

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

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

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

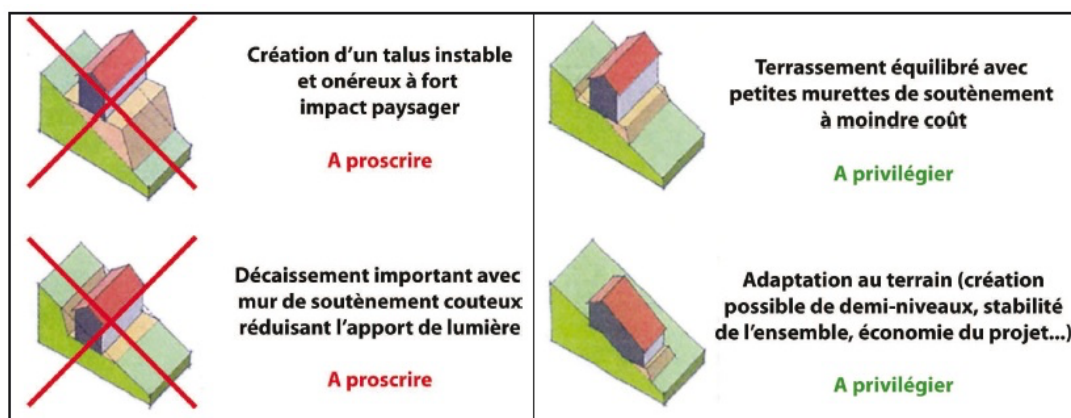
Les principes généraux suivants doivent être respectés :

- Harmonie des couleurs entre elles et avec le site.
- Les garages et annexes doivent être traités comme l'ensemble de la construction.
- L'aspect des façades doit éviter tout pastiche et imitation de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, fausses pierres, carreaux de faïence.
- Sont interdites les constructions ne présentant pas une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la tenue générale du « village de pierres », l'harmonie du paysage et l'intégration à l'ensemble des constructions voisines.

- Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les éléments techniques (ventilation, climatisation) et ceux liés à la production d'énergie solaire doivent être intégrés dans la composition architecturale initiale (pose en légère sur imposition du toit autorisée).

4.1.2. INSERTION DANS LA PENTE, DEBLAIS / REMBLAIS

- La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.
- Les talus et fossés ainsi que la végétation devront être respectés.
- C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (*cf schéma ci-après*).



- Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.
- Les terrassements seront limités au strict minimum. Les terrassements seront soutenus par des murets de préférence en pierre.
- En aucun cas les terrassements d'adaptation au terrain ne pourront être remplacés par des talus.

4.1.3 – LES FACADES – MATERIAUX ET ENDUITS - LES PERCEMENTS

- De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies du bas vers le haut de la façade devra être respectée.
- L'emploi sans enduit des matériaux destinés à en recevoir, tels que les carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.
- Les façades des bâtiments anciens seront obligatoirement recouvertes d'un enduit, hormis les pierres destinées à rester nues (pierres de tailles appareillées, encadrements, balcons, sculptures, corniches, bandeaux, chaînes, etc.).
- Les enduits doivent avoir une granulométrie fine.

- Sont proscrits les pastiches d'une architecture archaïque ou étrangère à la région, toutes les imitations de matériaux telles que fausses pierres, fausses briques, carreaux de faïence, faux pans de bois, les matériaux anciens en contre-emploi avec l'architecture du projet ainsi que l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux de remplissage ou fabriqués en vue d'être recouverts d'un enduit (carreaux de plâtre, briques creuses...).

4.1.4 – LES TOITURES

- Les toitures terrasses accessibles sont interdites, sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 33%.
- Le sens du faîtage sera dans celui de la plus grande longueur du bâtiment.
- Les toitures à 3 ou 4 pentes sont autorisées en rez-de-chaussée et sur les volumes en R+1.
- Les toitures plates peuvent être admises dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol des constructions (y compris les annexes), sauf pour les équipements d'intérêt collectif et services publics admises sans limite. **Dans le secteur UCa**, les toitures à 100% plates (pouvant être accessibles) sont admises.
- Les toitures en pente seront couvertes de tuiles canal de teinte claire. La teinte sera adaptée en fonction des teintes des toitures existantes et de la typologie du bâtiment. La couleur rouge est interdite. L'utilisation de tuiles de récupération est fortement recommandée.
- Les couvertures en tuiles mécaniques plates dites « marseillaises » sont interdites.
- Les toitures recouvertes de plaques ondulées visibles ou de matériaux goudronnés sont interdites.
- Les plaques sous toitures sont autorisées, à condition qu'elles soient totalement recouvertes par le matériau de toiture autorisé et qu'elles soient invisibles depuis l'extérieur.
- Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie ou d'énergies renouvelables peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des pentes et matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie, non visibles depuis la rue...
- Les souches des cheminées seront intégrées au volume du bâti et traitées avec le même soin que la façade.
- En égout de toiture, les génoises préfabriquées en fausses tuiles rondes sont interdites.

4.1.5 – LES CLOTURES

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

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

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

- Soit de murs entièrement revêtus d'un enduit identique à la construction principale.
- Soit de pierres naturelles locales.

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

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

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

Dans les opérations d'ensemble, le type de clôture pourra être différent s'il participe au projet global.

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

4.1.6 – BATIMENTS ET OUVRAGES ANNEXES

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

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

4.1.7 – LOCAUX ET EQUIPEMENTS TECHNIQUES

- Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, climatiseurs, doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.
- Les locaux techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante et les plantations à créer.
- Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage et l'intégration des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.
- Les climatiseurs seront intégrés dans la construction et devront être posés sur une façade non visible depuis l'espace public et/ou être masqués par un claustra (cache de climatisation spécifique). Ils seront également installés à au moins 2,50 m au-dessus d'un trottoir existant ou à 5 m de hauteur en cas d'absence de trottoir.

4.1.8 - PUBLICITES, ENSEIGNES, PRE-ENSEIGNES :

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

UC 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sur les plans de zonage du PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Il convient de se référer à l'annexe 3 du règlement relative aux éléments de patrimoine pour en connaître plus précisément les dispositions. Notamment, en cas de remplacement d'un élément délabré ou lorsque la rénovation d'un élément n'est pas possible, un aspect similaire devra être retrouvé (en termes de matériaux, de coloris, etc).

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

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

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

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

La construction y est strictement interdite.

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

UC 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de type ancien (tuiles romanes) est interdite. Seuls sont autorisés les panneaux photovoltaïques faisant partie intégrante d'une architecture contemporaine.

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

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

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

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

Les bassins de rétention devront avoir des pentes permettant de s'intégrer au paysage et faciliter leur entretien. Ils devront faire l'objet d'un aménagement paysager périphérique. Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se référera au guide technique « *Gestion des eaux pluviales urbaines* » de Nîmes Métropole, joint en annexe du PLU.

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

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

Les aménagements paysagers seront conçus de manière à contribuer à la rétention et à la récupération des eaux pluviales.

Les techniques et ouvrages alternatifs d'assainissement pluvial seront intégrés dans les espaces d'agrément (aires de jeux, promenade...).

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

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

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

- Séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'environ 15 cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public.
- Favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès. La destruction de l'ambrosie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

ARTICLE UC 6 – STATIONNEMENT

UC 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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

Il est exigé au minimum :

- **Constructions destinées à l'habitation :**
 - 1 place par logement inférieur ou égale à 80 m² de surface de plancher.
 - 2 places par logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.
 - **Dans le secteur UCb :**
 - 1 place par logement inférieur ou égale à 50 m² de surface de plancher.
 - 2 places par logement supérieur à 50 m² de surface de plancher.
 - 1 place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements.
- **Constructions destinées aux hôtels et autres hébergements touristiques :** une place de stationnement pour 2 chambres.
- **Constructions destinées aux bureaux :** une place par 40 m² de surface de plancher.
- **Constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail :** Il n'est exigé aucune place de stationnement pour la première tranche comprise entre 0 et 80m² de surface de plancher à usage commercial. Au-delà, il est exigé au minimum deux places de stationnement par tranche complète de 80 m² de surface de plancher à usage commercial.
- **Equipements d'intérêt collectif et services publics :** une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

MODALITES D'APPLICATION

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

Dimensionnement du stationnement

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

Solutions alternatives

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

UC 6.2 – Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 45 m² de surface de plancher destinée à des bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par tranche de 15 m² de bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.1 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées

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

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

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

7.2 – Conditions d'accès aux voies ouvertes au public

Les accès carrossables à la voirie publique devront être étudiés de façon à ne pas créer de gêne pour la circulation et ne pas porter atteinte à la sécurité publique. Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

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

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

ARTICLE UC 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC 8.1 – Eau potable

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

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

UC 8.2 – Eaux usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

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

Selon l'article R. 214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO₅ (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ). Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

Eaux usées domestiques :

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire.

Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

Eaux usées autres que domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le

pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.
- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station-service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

UC 8.3 – Eaux pluviales

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se référera au guide technique « *Gestion des eaux pluviales urbaines* » de Nîmes Métropole, joint en annexe 11 du PLU.

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

1. Dimensionnement du dispositif de rétention :

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume **minimum** de 100l/m² imperméabilisés.

En cas d'impossibilité de création de bassin à ciel ouvert (cas d'une parcelle en centre urbain totalement imperméabilisée), il conviendra de privilégier le stockage en toiture terrasse (si les dispositions du présent règlement d'urbanisme de la commune le permettent).

Si nécessaire, le pétitionnaire aura la possibilité de prévoir un raccordement au caniveau existant (sous réserve d'autorisation du service voirie communal), ou le cas échéant, en écoulement en surface de voirie.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du **guide technique joint en annexe du PLU**. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

2. Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

Dans le cas d'opérations individuelles :

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...).

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires,) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable

Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :

Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m² de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

3. Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

Précautions pour limiter la prolifération du moustique-tigre :

- Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits-terrasses insuffisamment perméables...).
- Concernant les noues, il est demandé une pente minimale de 0,5%.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations de « grille anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum ».

UC 8.4 – Électricité et télécommunication

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

UC 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée à accueillir, à titre principal, des activités artisanales, de service, d'entrepôts, de bureaux et de commerces. Elle correspond principalement à la ZAC du « Petit-Verger » (incluant la zone de la Carbonnière) dont une partie est située en zone inondable d'aléa modéré.

Elle comprend un secteur UEa où les règles ont été adaptées à l'implantation d'activités commerciales et aux contraintes d'inondabilité.

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

La zone UE est concernée par :

- **Les zones inondables et le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** du Gardon amont approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 2008 repéré sur les plans de zonage du PLU : se référer à l'annexe 6.2 du PLU.
- **Le risque feu de forêt** issu du Porter à Connaissance du Préfet annexé au PLU (voir annexe n°6.3 du PLU) : se référer au Titre II « Dispositions applicables aux zones concernées par le risque feu de forêt » du présent règlement écrit et au plan de zonage spécifique « 5.4. Plan des aléas feu de forêt ».
- **Le périmètre de protection éloigné du captage d'alimentation en eau potable du « puits de la Braune »** (voir plan de zonage et annexe 6.13 du PLU relative à ce captage).
- **Un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Petit Verger »** : voir annexe 6.9 du PLU.
- **Des Emplacements Réservés**, également identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), dont la liste figure en annexe n°2 du règlement du PLU.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone UE, **les destinations et sous-destinations des constructions** interdites, admises ou admises sous conditions sont les suivantes (voir lexique « destinations et sous-destinations ») :

Destination	Sous-destination	Interdit/admis/admis sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé sous condition
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Autorisé
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Autorisé
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé
	Entrepôt	Autorisé
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Autorisé
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Autorisé

UE 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions mentionnées dans le tableau qui figure à l'article UE1, sont également interdits :

- Les carrières.
- Les piscines.
- Les campings.
- Les terrains de stationnement de caravanes et camping-cars.
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs.

- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les dépôts sauvages.

UE 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions mentionnées dans le tableau qui figure à l'article UE1, peuvent aussi notamment être admis sous conditions :

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

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

- Qu'il ne soit réalisé qu'un seul logement par parcelle et par activité.
- Que le logement soit obligatoirement intégré dans le corps et le volume de la construction principalement dédiée à l'activité.
- Que la surface de plancher de la construction affectée au logement soit au maximum de 70 m² au total (extension comprise).

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

Il est par ailleurs rappelé, hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, que toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions de la réglementation en vigueur, à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008, tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage.

ARTICLE UE 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE 3.1 – Emprise au sol

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

UE 3.2 – Hauteur des constructions

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

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

UE 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 100 mètres de la RN 106 en 2x2voies.
- 25 mètres de l'axe de la RD 936.
- 5 mètres de l'emprise publique actuelle ou projetées des voies.

En secteur UEa :

- ne sont pas concernés par ces dispositions les parcs de stationnement et leurs rampes ainsi que les voies d'accès qui peuvent donc s'implanter librement,
- sont admis dans la bande de 5 mètres de large, à partir du haut des berges, de part et d'autre des cours d'eau, l'implantation de plateformes sur pilotis et les constructions, espaces de stationnement, de circulation et de desserte qu'ils supportent.

UE 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées :

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

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

UE 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

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

ARTICLE UE 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

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

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

Toiture, façades, matériaux, zones de stockage :

Les toits terrasses et les bacs aciers seront privilégiés.

Pour les grands immeubles d'activités, l'emploi des couleurs et matériaux devra permettre une meilleure intégration dans le paysage environnant.

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

En tout état de cause, devra être prévu un accompagnement végétal destiné à limiter l'impact visuel du bâtiment dans le paysage.

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

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

Les enseignes ne dépasseront pas l'acrotère.

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

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

Clôtures :

Les clôtures, si elles sont envisagées, doivent assurer une transparence hydraulique.

En limite des voies, elles seront alors constituées par un grillage en panneaux rigides de 1,80 m de hauteur, doublé d'une haie végétale aux essences mixtes n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

En limites séparatives, elles seront constituées de murs bahuts de 0,40 m de hauteur maximum surmontés d'un grillage à claire voie de 1,60m de hauteur et doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local.

Toutefois, en secteur UEa, les clôtures pourront être constituées uniquement de grillages de 2 mètres de hauteur maximum.

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

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

UE 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

UE 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet.

L'installation de panneaux photovoltaïques sur les toits de type ancien (tuiles romanes) est interdite. Seuls sont autorisés les panneaux photovoltaïques faisant partie intégrante d'une architecture contemporaine, notamment sur les hangars, toitures de bâtiments commerciaux ou artisanaux, abris-voitures.

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

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

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

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

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

Le terrain doit être planté au moins à raison de 15 % de sa surface totale. Si les dispositifs de stockage des eaux pluviales sont réalisés sous forme de bassins de rétention extérieurs, ceux-ci devront être paysagés et engazonnés. Dans ce cas la surface de bassins sera prise en compte dans le calcul de la surface en espaces verts.

Les parkings en surface seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement (les parkings sur pilotis ne sont donc pas concernés).

Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

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

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

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès. La destruction de l'ambroisie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

ARTICLE UE 6 – STATIONNEMENT

UE 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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

- **Pour les constructions destinées à l'artisanat et au commerce de détail** : 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher et 1 place pour 60 m² ou fraction de 60 m² de surface de plancher supplémentaire.
- **Pour les constructions destinées au commerce** : une surface imperméabilisée maximum de stationnement équivalente à la totalité de la surface de plancher conformément à l'article L151-37 du code de l'urbanisme qui stipule : « *Le plan local d'urbanisme peut augmenter le plafond défini à l'article L. 111-19 pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce* ».

L'article L111-19 stipulant que : « *Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces des aménagements relevant de l'article L. 3114-1 du code des transports, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.* »

- **Pour les constructions destinées à la restauration** : Au moins une place par tranche de 5 m² de surface de plancher dédiée à la salle de restaurant.
- **Pour les constructions destinées aux bureaux** : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics** : Au moins 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- **Pour les parties de constructions destinées à l'habitation** : au moins 1 place par logement.

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

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

UE 6.2 – Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 45 m² de surface de plancher destinée à des bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par tranche de 15 m² de bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Accès

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

Voirie

- Les voies nouvelles en impasse sont proscrites quand il est possible techniquement de les connecter à la voirie existante. A défaut, les voies en impasse doivent être aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de circuler aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles « arrière ».
- Les voies nouvelles publiques ou privées appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 6 mètres sur une emprise de 8 mètres.
- Les voies doivent répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE 8.1 – Eau potable

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

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

UE 8.2 – Eaux usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

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

Selon l'article R. 214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les

limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO₅ (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ). Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

Eaux usées domestiques :

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire.

Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

Eaux usées autres que domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.
- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station-service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

UE 8.3 – Eaux pluviales

Pour plus de détails, concernant notamment les modalités techniques, le pétitionnaire se référera au guide technique « *Gestion des eaux pluviales urbaines* » de Nîmes Métropole, joint en [annexe n°11](#) du PLU.

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

1. Dimensionnement du dispositif de rétention :

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume **minimum** de 100l/m² imperméabilisés.

En cas d'impossibilité de création de bassin à ciel ouvert (cas d'une parcelle en centre urbain totalement imperméabilisée), il conviendra de privilégier le stockage en toiture terrasse (si les dispositions du présent règlement d'urbanisme de la commune le permettent).

Si nécessaire, le pétitionnaire aura la possibilité de prévoir un raccordement au caniveau existant (sous réserve d'autorisation du service voirie communal), ou le cas échéant, en écoulement en surface de voirie.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du **guide technique joint en annexe du PLU**. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

2. Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

Dans le cas d'opérations individuelles :

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...).

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires,) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable

Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :

Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m² de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

3. Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

Précautions pour limiter la prolifération du moustique-tigre :

- Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits-terrasses insuffisamment perméables...).
- Concernant les noues, il est demandé une pente minimale de 0,5%.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations de « grille anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum ».

UE 8.4 – Défense contre l'incendie

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

UE 8.5 – Électricité, éclairage public et gaz

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

UE 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone à urbaniser (2AU) correspond à la zone des « Codes Sud » destinée à être ouverte à l'urbanisation dans le cadre d'une **opération d'aménagement d'ensemble destinée à l'habitation** devant réaliser les équipements nécessaires (notamment en termes d'accès et de réseaux).

La zone 2AU est concernée par :

- **Le risque feu de forêt** issu du Porter à Connaissance du Préfet annexé au PLU (voir annexe n°6.3 du PLU). Toutefois, **une étude de défendabilité face au risque feu de forêt a déjà été réalisée.**
- **Les dispositions relevant du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 2008** figurant en annexe 6.2 du PLU.
- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible (voir pièce n°3 du PLU).
- **Le périmètre de protection éloigné du captage d'alimentation en eau potable du « puits de la Braune »** (voir plan de zonage et annexe 6.13 du PLU relative à ce captage).

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 2AU 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone 2AU, **les destinations et sous-destinations des constructions** interdites, admises ou admises sous conditions sont les suivantes (voir lexique « destinations et sous-destinations ») :

Destination	Sous-destination	Interdit/admis/admis sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Autorisé
	Hébergement	Autorisé
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé
	Restauration	Autorisé
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Autorisé
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Autorisé
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Autorisé
	Salles d'art et de spectacle	Autorisé
	Équipements sportifs	Autorisé
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Autorisé
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

2AU 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions interdites dans le tableau qui figure à l'article 2AU1, sont également interdits :

- Toute construction qui ne serait pas réalisée sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble, aucune opération individuelle n'est admise.
- Les terrains permanents de campings et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes et camping-cars hors terrains aménagés.
- Les caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts de véhicules.
- Les dépôts sauvages.
- Les affouillements ou exhaussements du sol, sauf ceux qui sont nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé dans la zone ou qui permettent d'adapter le terrain à la topographie du site.
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondraient pas aux conditions de l'article 2AU 1.2 suivant.

2AU 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Les constructions admises dans la zone le sont sous réserve :

- D'être compatibles avec les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (OAP) : cf. pièce n°3 du PLU ;
- D'être réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En plus des destinations ou sous-destinations de constructions autorisées dans le tableau qui figure à l'article 2AU1, peuvent aussi notamment être admis sous conditions :

- Les affouillements de sol en vue de la création de bassins de rétention des eaux pluviales et autres ouvrages hydrauliques.
- Les affouillements de sol en vue d'adapter le terrain à la topographie du site à condition de ne pas créer d'instabilité sur les terrains limitrophes, notamment à travers la réalisation des terrassements et des ouvrages de soutènement (tels que murs et enrochements) pouvant être réalisés.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couverts, etc... sous réserve :
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises.
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

ARTICLE 2AU 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

L'urbanisation à réaliser dans le cadre d'une opération d'ensemble, comportera au minimum 20% de logements affectés à du logement aidé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AU 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AU 3.1 – Emprise au sol

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

2AU 3.2 – Hauteur des constructions

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

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

2AU 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

3.3.1. VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

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

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

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

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

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

2AU 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

L'implantation des constructions est admise :

- à une distance minimum de 3 mètres ;
- sur une seule limite séparative.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur maximale de toute construction est limitée, au point le plus haut du terrain naturel, à 3 mètres maximum à l'égout et à 3,50 mètres au faîtage, et ce, sur une largeur minimum de 3 mètres à compter de la limite séparative.

Les règles de prospect ci-dessus ne s'appliquent pas :

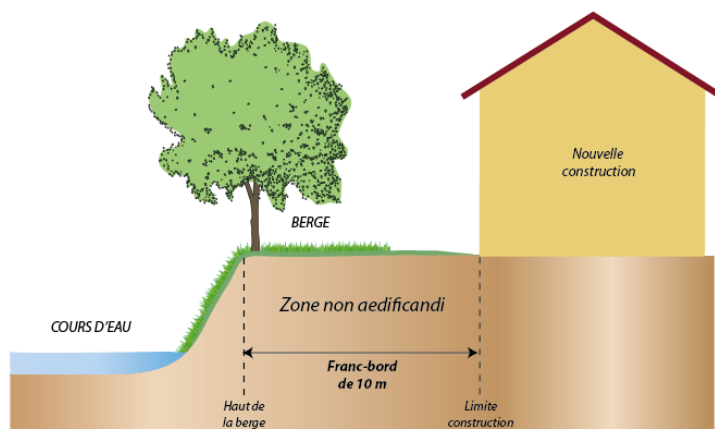
- Si la construction vient s'accoler sur une construction voisine, sans que l'une puisse se décaler par rapport à l'autre de plus d'un mètre maximum de part et d'autre ;
- Pour les annexes à l'habitation, dans la limite de 6 m² de surface de plancher et de 3 mètres de hauteur maximum au faîtage ;
- Pour les constructions ou partie de construction dont la hauteur n'excède pas 0,60 m, mesurée à partir de la hauteur du terrain naturel ou du droit de la construction.

Toute construction ou tout mur de clôture implanté en limite séparative contre une construction ou un mur existant doit respecter les dispositions issues de la législation en vigueur, notamment en termes d'éventuel espacement à prévoir.

Les piscines seront implantées à 1 mètre minimum des limites séparatives.

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

Par ailleurs, en bordure des cours d'eau, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres du franc-bord à partir du haut des berges.



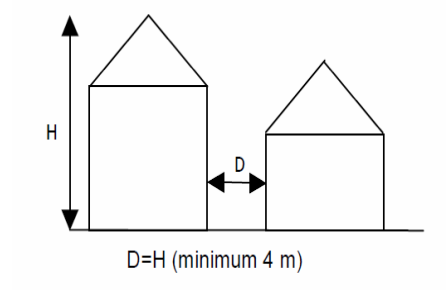
2AU 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

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

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

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



ARTICLE 2AU 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

4.1.1 GENERALITES

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

- Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent être édifiés en cohérence avec le bâtiment principal et l'esprit de la zone.
- Sont notamment interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, faux encadrements de baies ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses et les agglomérés, et plus généralement tout pastiche de style.
- La qualité architecturale maximale devra être recherchée. D'une façon générale, une expression architecturale contemporaine sera obligatoire. Les volumes doivent exprimer les caractéristiques constructives et fonctionnelles du bâtiment, ans une volumétrie d'ensemble de caractère horizontal.
- Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

4.1.2. PAREMENTS

- L'emploi sans parement des matériaux destinés à en recevoir, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.
- Les enduits devront présenter une granulométrie fine.
- Les enduits dits « brut de projection » ou « rustiques » sont interdits.
- L'utilisation de matériaux bruts non destinés à être recouverts, est interdite à l'exception de la pierre et du bois.
- Les imitations de matériaux sont interdites.

4.1.3. TOITURES

- Les toitures terrasses accessibles sont interdites.
- Les toitures seront au minimum à deux pentes. Les toitures à une pente ne peuvent être admises que sur de faibles surfaces.
- La pente des toitures doit être comprise entre 28 et 33%.
- Les tuiles flammées, mécaniques plates dites « marseillaises », l'utilisation de plaques ondulées, ainsi que les imitations de matériaux sont interdites.
- Les toitures plates peuvent être admises dans la limite de 30% maximum de l'emprise au sol des constructions (y compris les annexes).

- Les projets permettant la mise en œuvre d'économie d'énergie, d'énergies renouvelables ou de récupération des eaux de pluie, ainsi que ceux proposant des solutions originales d'architecture contemporaine, peuvent être admis en dérogation de ces règles. Dans ce cadre des matériaux de couverture différents peuvent être admis pour l'implantation de panneaux solaires, de dispositifs photovoltaïques ou de dispositifs de récupération des eaux de pluie, non visibles depuis la rue...

4.1.4. CLOTURES

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

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

- Soit de murs entièrement revêtus d'un enduit identique à la construction principale.
- Soit de pierres naturelles locales.
- Soit d'un mur qui, s'il prolonge le bâti, présente une unité d'aspect avec celui-ci et s'harmonise avec le paysage.
- Soit d'un mur bahut n'excédant pas 0,70 m de hauteur moyenne et qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton.
- Soit seulement d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc.) ou de panneaux de bois, même pleins, à l'exclusion de panneaux préfabriqués béton. Dans le cas de l'utilisation de clôtures grillagées, des végétaux accompagneront obligatoirement la clôture.

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

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

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

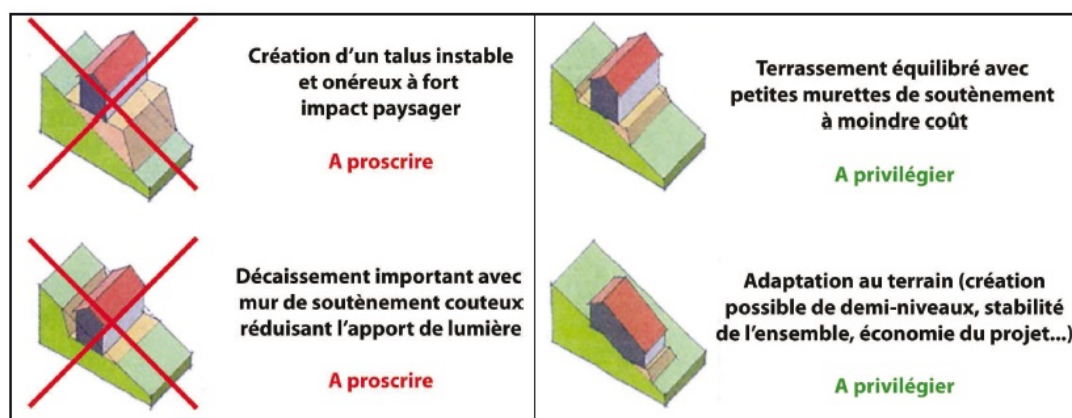
Pour les clôtures existantes à restaurer, la hauteur originelle, l'épaisseur, le couronnement seront restitués ou réglés selon celles des murs anciens existants. Les passages à travers les murs bahuts seront traités en maçonnerie, de la même manière que le mur. Aucun poteau ou élément de renfort en béton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

4.1.5. INSERTION DANS LA PENTE, DEBLAIS / REMBLAIS

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Les talus et fossés ainsi que la végétation devront être respectés.

C'est la construction qui doit s'adapter au terrain et non l'inverse (*cf schéma ci-après*).



Les constructions doivent être adaptées à la nature et à la topographie du terrain et des accès (pente, orientation) ainsi qu'à l'environnement naturel et construit, proche et éloigné. Les modifications de la topographie du terrain seront limitées autant que possible et les mouvements de terre susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site bâti ou naturel sont interdits : les terrassements ne sont admis que pour autant que le projet de construction soit correctement adapté au terrain.

Les terrassements seront limités au strict minimum. Les terrassements seront soutenus par des murets de préférence en pierre.

En aucun cas les terrassements d'adaptation au terrain ne pourront être remplacés par des talus.

2AU 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier

Non réglementé.

2AU 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 5 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

5.1. ESPACES LIBRES

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

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

5.2. PLANTATIONS

L'opération d'ensemble devra définir une armature d'espaces publics support d'un plan paysager global.

Les aménagements paysagers seront conçus de manière à contribuer à la rétention et à la récupération des eaux pluviales.

Les techniques et ouvrages alternatifs d'assainissement pluvial seront intégrés dans les espaces d'agrément (aires de jeux, promenade...).

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

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

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

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

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès. La destruction de l'ambroisie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

ARTICLE 2AU 6 – STATIONNEMENT

AU2 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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

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

Il est exigé au minimum :

- **Habitation :**
 - Une place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m².
 - Deux places de stationnement au-delà de 50 m² de surface de plancher.
 - Une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements.
- **Commerces et activités de service, et bureaux :** une surface affectée au stationnement au moins égale à 40 % de la surface de plancher de l'établissement.
- **Autres constructions :** il doit être aménagé les places de stationnement nécessaires aux besoins de l'immeuble à construire.

AU2 6.2 – Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 45 m² de surface de plancher destinée à des bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par tranche de 15 m² de bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

2AU 7.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage.

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

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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

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

2AU 7.2 - Voirie

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

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

ARTICLE 2AU2 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AU 8.1 – Eau potable

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

2AU 8.2 – Eaux usées

Toutes eaux usées devront être traitées avant rejet au milieu naturel :

- soit par raccordement au réseau public d'assainissement collectif connecté à une station de traitement des eaux usées,
- soit par un dispositif d'assainissement individuel, dûment autorisé(e) conformément à la réglementation en vigueur.

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

Selon l'article R. 214-5 du Code de l'Environnement, constituent un usage domestique de l'eau, au sens de l'article L. 214-2, les prélèvements et les rejets destinés exclusivement à la satisfaction des besoins des personnes physiques propriétaires ou locataires des installations et de ceux des personnes résidant habituellement sous leur toit, dans les limites des quantités d'eau nécessaires à l'alimentation humaine, aux soins d'hygiène, au lavage et aux productions végétales ou animales réservées à la consommation familiale de ces personnes.

En tout état de cause, est assimilé à un usage domestique de l'eau tout prélèvement inférieur ou égal à 1000 m³ d'eau par an, qu'il soit effectué par une personne physique ou une personne morale et qu'il le soit au moyen d'une seule installation ou de plusieurs, ainsi que tout rejet d'eaux usées domestiques dont la charge brute de pollution organique est inférieure ou égale à 1,2 kg de DBO₅ (soit généralement l'équivalent du rejet de 200 habitants environ). Pour les autres natures d'effluents, et/ou en cas de particularité dans la composition de l'effluent rejeté, une analyse au cas par cas sera effectuée par Nîmes Métropole ou par son exploitant.

Eaux usées domestiques :

Lorsque des réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques sont établis sous une voie publique, le raccordement des locaux ou installations qui ont accès à ces réseaux soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire.

Les eaux usées de ces locaux ou installations devront être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation du service public d'assainissement collectif et d'une visite de conformité.

Eaux usées autres que domestiques

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation du Service Public d'Assainissement Collectif. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement et éventuellement prendra la forme d'un arrêté d'autorisation de déversement (art. L.1331-10 du code de la santé publique) accompagné si nécessaire d'une convention spéciale de déversement tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et la collectivité compétente, spécifiant les conditions techniques et économiques d'acceptation des effluents au réseau collectif. Les effluents rejetés ne pourront notamment avoir une température, au niveau du regard de branchement, supérieure à 30° C (degré Celsius).

Quel que soit l'exutoire des eaux usées autres que domestiques (dispositif d'assainissement individuel ou raccordement au réseau public) :

- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.
- Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers liés à l'automobile (garage, station-service, parcs de stationnement, station de lavage de véhicules) devront être équipées au minimum d'un séparateur à hydrocarbures avec décanteur, au minimum de classe 2 et sans by-pass, qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou du locataire.

2AU 8.3 – Eaux pluviales

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

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

1. Dimensionnement du dispositif de rétention :

Pour ne pas aggraver le ruissellement, tout projet générant de nouvelles surfaces imperméabilisées supérieures à 40m² devra être accompagné de mesures destinées à compenser l'imperméabilisation du sol et donc comporter un ouvrage de rétention pérenne à ciel ouvert et par infiltration dimensionné sur la base d'un volume **minimum** de 100l/m² imperméabilisés.

En cas d'impossibilité de création de bassin à ciel ouvert (cas d'une parcelle en centre urbain totalement imperméabilisée), il conviendra de privilégier le stockage en toiture terrasse (si les dispositions du présent règlement d'urbanisme de la commune le permettent).

Si nécessaire, le pétitionnaire aura la possibilité de prévoir un raccordement au caniveau existant (sous réserve d'autorisation du service voirie communal), ou le cas échéant, en écoulement en surface de voirie.

Dans le cas d'opération d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots : une étude hydraulique est demandée et le volume ci-dessus pourra être revu à la hausse.

Dans ce cas, la rétention sera dimensionnée par la « méthode des pluies » dans le respect du **guide technique joint en annexe du PLU**. Cette étude devra notamment comporter une appréciation des débits de pointe ruisselés avant / après aménagement.

Afin de ne pas aggraver la situation existante en aval, des mesures compensatoires (ex : bassins de rétention des eaux à ciel ouvert et par infiltration) devront être aménagées à l'intérieur de la parcelle.

Le déclarant se doit de connaître et de respecter les articles 640 et 641 du Code Civil.

Des mesures de précaution propres à éviter la dégradation sur les fonds voisins et sur les équipements publics doivent être prises.

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers le système en question.

2. Calcul des surfaces imperméabilisées à prendre en compte :

Dans le cas d'opérations individuelles :

L'ouvrage de rétention à ciel ouvert et par infiltration sera dimensionné en prenant en compte l'ensemble des surfaces imperméabilisées du projet (toiture, terrasse, annexes, garage, voie d'accès et parking, etc...).

Les parkings et voies d'accès (réalisés en matériau compacté type tout-venant, graves non traitées, pavés autobloquants, structures alvéolaires,) sont considérés comme des surfaces imperméables.

Afin de ne pas modifier ni faire obstacle à l'écoulement des eaux, les clôtures devront être munies de barbacanes, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 2 m, avec une section minimale de 0,10 m².

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble de plus de 5 lots :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les lots à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du propriétaire afin d'obtenir une autorisation préalable

Dans le cas de démolitions / reconstructions et de modification des surfaces imperméabilisées sur une parcelle déjà bâtie :

Rappel : aucune rétention n'est demandée en cas de démolition / reconstruction engendrant moins de 40 m² de nouvelle surface imperméabilisée.

Pour les surfaces nouvellement imperméabilisées supérieures à 40 m² d'emprise au sol : le dimensionnement des ouvrages de rétention sera calculé sur la base uniquement des surfaces nouvellement imperméabilisées.

3. Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

Précautions pour limiter la prolifération du moustique-tigre :

- Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits-terrasses insuffisamment perméables...).
- Concernant les noues, il est demandé une pente minimale de 0,5%.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations de « grille anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum ».

2AU 8.4 – Défense contre l'incendie

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

2AU 8.5 – Électricité, éclairage public et gaz

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. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

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

2AU 8.6 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

La zone A est partiellement concernée par les risques inondations, graphiquement délimités aux plans de zonage. **A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les dispositions relevant du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 2008 figurant en annexe 6.2 du PLU.** Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone A comprend :

- **La zone A proprement dite** qui correspond aux espaces agricoles à protéger pour leur valeur économique et environnementale acceptant les constructions nécessaires à l'exploitation agricole des terres.
- **Un secteur As** correspondant au périmètre autour du site de l'ancienne station d'épuration où se trouvent toujours des ouvrages d'assainissement.

La zone A est également concernée par :

- **Un risque de ruissellement pluvial « Exzeco »** repéré aux documents graphiques du règlement (plans de zonage) : se référer au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par le ruissellement pluvial (« EXZECO ») » du présent règlement écrit.
- **Le risque feu de forêt** issu du Porter à Connaissance du Préfet annexé au PLU (voir annexe n°6.3 du PLU).
- **Le périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable du « forage du Réservoir »** (voir annexe 6.1 du PLU relative aux Servitudes d'Utilité Publique).
- **Les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage d'alimentation en eau potable du « puits de la Braune »** (voir plan de zonage et annexe 6.13 du PLU relative à ce captage).
- **Des Emplacements Réservés**, également identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), dont la liste figure en annexe n°2 du règlement du PLU.
- **La bande de prudence d'environ 80 mètres autour de la ligne THT** repéré au règlement graphique (plans de zonage) dans laquelle aucune habitation ni implantation d'établissements sensibles (hôpitaux, maternité, établissement accueillant des enfants...) ne sont admises.
- **Des sites archéologiques** à proximité desquels toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) : voir annexe 6.5 du PLU.
- **Des éléments de patrimoine bâti à préserver** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir annexe n°3 du règlement du PLU).
- **Des éléments du patrimoine naturel à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (voir annexe n°4 du règlement du PLU) comprenant :
 - Des haies à conserver ou à créer,
 - Des espaces fonctionnels des zones humides,
 - Des zones humides de l'inventaire du SAGE des Gardons.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone A, les **destinations et sous-destinations des constructions** interdites, admises ou admises sous conditions sont les suivantes (voir lexique « destinations et sous-destinations ») :

Destination	Sous-destination	Interdit/admis/admis sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Autorisé en A
	Exploitation forestière	Interdit en As/Ab
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Autorisé sous condition
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Interdit
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Interdit
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacle	Interdit
	Équipements sportifs	Autorisé sous condition
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Interdit
	Entrepôt	Interdit
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

A 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les constructions et installations autres que celle admises sous conditions à l'article A 1.2 suivant et notamment :

- Les terrains permanents de campings et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes et camping-cars hors terrains aménagés.
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes et camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir.

- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts sauvages.

Rappel : Dans les secteurs concernés par les zones inondables du PPRI repérées au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le Titre I.1 « Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, est strictement interdite.

Dans la bande de prudence d'environ 80 mètres autour de la ligne Très Haute Tension (THT), repéré au règlement graphique (plans de zonage) : les nouvelles habitations et l'implantation d'établissements sensibles (hôpitaux, maternité, établissements accueillant des enfants...) sont interdites

A 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être admis sous conditions :

- Les constructions, installations et extensions nécessaires aux exploitations agricoles (bâtiments destinés au stockage du matériel, des récoltes et au logement des exploitants ou de leur personnel), ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, sous réserve :
 - De s'implanter à 50 mètres minimum de la limite des zones urbaines (zones U) et à urbaniser (AU). Cette distance minimale est portée à 500 mètres pour les élevages ;
 - De faire l'objet de mesures d'insertion paysagère ;
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sous réserve :
 - De s'implanter à 50 mètres minimum de la limite des zones urbaines (zones U). Cette distance minimale est portée à 500 mètres pour les élevages ;
 - De faire l'objet de mesures d'insertion paysagère.
- Les serres de production.
- Les piscines des habitations existantes dont la surface maximale du bassin est limitée à 30 m² d'emprise au sol et à condition de s'implanter dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation existante (distance mesurée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction).
- Les équipements d'intérêt collectif et les services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. Sont ainsi notamment admis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public (transformateur, postes de relèvement, ...), ainsi que les ouvrages liés et nécessaires à l'aménagement des cours d'eaux et de leurs berges.
- Les installations et tous ouvrages nécessaires à l'exercice des services publics, dans le cadre des compétences eau potable, eau usées, eaux pluviales, ainsi qu'à l'exploitation et à l'aménagement, quelle que soit leur nature.

- Les installations techniques, les infrastructures, ainsi que les affouillements et exhaussements de sols qui sont nécessaires à l'exploitation agricole ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics admis dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, notamment en vue de l'aménagement de voies, de bassins de rétention des eaux pluviales et autres ouvrages hydrauliques.
- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc...).
- **Dans le secteur As :** sont autorisés, les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement et à l'évolution des ouvrages d'assainissement sur le site de l'ancienne station d'épuration des eaux usées (gestion, entretien, etc...).

ARTICLE A 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE A 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

A 3.2 – Hauteur des constructions

- La hauteur maximale des constructions mesurée à partir de tout point du sol naturel est de 9m au faîtage. Cette hauteur peut être portée au maximum à 14 mètres au faîtage pour les installations agricoles à caractère technique.
- En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

A 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- 100 mètres de part et d'autre de la RN106 2x2voies.
- 75 mètres de part et d'autre de la RN106 à 2 voies « normales », au sud de la commune.
- 25 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 936, RD 22, RD 225 (réseau de liaison).
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 114, RD 124, RD 424 (réseau de proximité).
- 8 mètres de part et d'autre de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale.

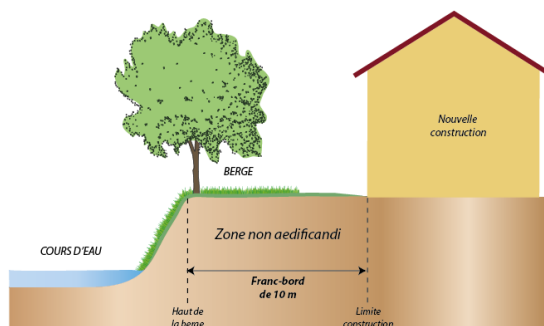
A 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions ou parties de construction peuvent être implantées soit en limites séparatives, soit en retrait de ces dernières.

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

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

Par ailleurs, en bordure des cours d'eau, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres du franc-bord à partir du haut des berges :



A 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

ARTICLE A 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

4.1.1 GENERALITES

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

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

4.1.2. LES ENDUITS ET REVÊTEMENTS DE FACADE

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

4.1.3 OUVERTURES EN FACADE, APPUIS ET ELEMENTS D'ARCHITECTURE

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

4.1.4. MENUISERIES ET FERRONNERIES

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

4.1.5. COUVERTURES, TOITURES

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

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

4.1.6. CLOTURES

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

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

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

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

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

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

4.1.7. BATIMENTS ANNEXES

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

A 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sur les plans de zonage du PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Il convient de se référer à l'annexe 3 du règlement relative aux éléments de patrimoine pour en connaître plus précisément les dispositions. Notamment, en cas de remplacement d'un élément délabré ou lorsque la rénovation d'un élément n'est pas possible, un aspect similaire devra être retrouvé (en termes de matériaux, de coloris, etc).

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

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

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

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

La construction y est strictement interdite.

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

Les haies champêtres identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (figurées sur le plan de zonage par un symbole linéaire vert) sont protégées. Il est interdit de détruire, couper ou arracher ces haies bocagères. Toute suppression ponctuelle nécessaire (par exemple pour créer un accès agricole) devra rester exceptionnelle, motivée et faire l'objet d'une autorisation préalable. En outre, une mesure compensatoire de replantation d'une haie équivalente devra être imposée à proximité, de façon à maintenir la continuité végétale. L'entretien courant des haies (taille douce, recépage) est autorisé afin de garantir leur pérennité, mais ne doit pas nuire à leur rôle écologique. Ces dispositions garantissent le maintien du réseau de haies, élément majeur de la trame verte locale, permettant la circulation des espèces entre prairies, champs, forêts et zones humides.

Les zones humides (mares, marécages, têtes de bassin versant) identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (figurées sur le plan de zonage par des hachures obliques bleues) ainsi que les ripisylves des cours d'eau sont strictement protégées. Il est interdit d'assécher, de combler ou de modifier ces milieux. Sont notamment prohibés tous travaux de remblai, de drainage ou de curage destructeur portant atteinte à l'état naturel de ces zones. Aucune construction nouvelle, ni installation d'assainissement individuel, n'est autorisée à moins de 10 mètres des

rives des mares et cours d'eau protégés, afin de prévenir toute dégradation. Les berges boisées (ripisylves) doivent être maintenues en l'état : l'abattage des arbres riverains est interdit, sauf pour éliminer un arbre présentant un danger immédiat. En cas d'intervention justifiée, la continuité de la végétation rivulaire devra être rétablie. Ces mesures visent à conserver le rôle écologique de ces milieux humides, supports d'une biodiversité riche et contributeurs à la régulation des eaux pluviales et de crue.

A 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

- L'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions (chaudière bois, eau chaude sanitaire solaire, pompes à chaleur,...) est à privilégier dans tout projet de construction.
- La production d'énergie photovoltaïque est permise notamment sur les toitures de bâtiments et hangars agricoles.

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

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

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès. La destruction de l'ambroisie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

ARTICLE A 6 – STATIONNEMENT

A 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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

A 6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

A 7.1 - Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

- Tout nouvel accès direct sur les RD 936, RD22, RD225, RD114, RD 124, RD 424, ainsi que tout changement de destination de construction ayant accès par ces RD, est soumis à autorisation du Conseil Départemental du Gard, gestionnaire de voirie qui vérifiera les conditions de sécurité ou de préservation du patrimoine routier.

A 7.2 - Voirie

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

ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

A 8.1 – Eau potable

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

En l'absence de réseau public, les constructions doivent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, pour rappel :

- 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 au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L2224-9) mais nécessitent l'avis de l'Agence régionale de Santé (ARS).
- Pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agroalimentaire, etc...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de La Santé Publique 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 : le puits ou le forage doit être situé au minimum à 35 mètres des limites de la propriété qu'il dessert.
- Les prélèvements, puits et forages à usage domestique doivent être déclarés en mairie en vertu de l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

A 8.2 – Eaux usées

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

A 8.3 – Eaux pluviales

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

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

Dans tous les cas, seront à privilégier :

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

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

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

Les ouvrages hydrauliques et plus particulièrement les fossés qui jouxtent les routes départementales sont destinés et calibrés pour drainer les eaux de ruissellement de la plateforme routière. L'utilisation des fossés pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, d'aménagements visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

Précautions pour limiter la prolifération du moustique-tigre :

- Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits-terrasses insuffisamment perméables...).
- Concernant les noues, il est demandé une pente minimale de 0,5%.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations de « grille anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum ».

A 8.4 – Défense contre l'incendie

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

A 8.4 – Électricité, éclairage public et gaz

- Les lignes de distribution d'énergie électrique, d'éclairage public et de télécommunication, de gaz, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisées en souterrain. En cas d'impossibilité technique de passage en souterrain, l'installation devra s'intégrer dans le site.

A 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N correspond aux zones naturelles et forestières de la commune, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, présentant un caractère d'espaces naturels.

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

- **Secteur N** (« sans indice ») : secteur naturel qui intègre les principaux secteurs boisés de la commune, dont certains sont classés en EBC.
- **Secteurs Nc et Nca** : secteurs correspondant à des activités de production, de stockage et de transformation de granulats avec centrale d'enrobage sur le site d'une ancienne carrière (lieu-dit « Fontaine des Mourgues ») :
 - Le **secteur Nc** correspond uniquement aux zones de stockage/entreposage de matériaux ;
 - Le **secteur Nca**, Secteur de Taille et de Capacité Limitées (STECAL), comporte des installations de concassage criblage et de centrale d'enrobage, des aires de stockage/entreposage, des bureaux/locaux sociaux, ateliers, cabine de pilotage, et parkings.

La zone N est également concernée par :

- **Les zones inondables et le règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** du Gardon amont approuvé par arrêté préfectoral du 3 juillet 2008 repéré sur les plans de zonage du PLU : se référer à l'annexe 6.2 du PLU.
- **Un risque de ruissellement pluvial « Exzeco »** repéré aux documents graphiques du règlement (plans de zonage) : se référer au Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par le ruissellement pluvial (« EXZECO ») » du présent règlement écrit.
- **Le risque feu de forêt** issu du Porter à Connaissance du Préfet annexé au PLU (voir annexe n°6.3 du PLU).
- **Le périmètre de protection rapproché du captage d'alimentation en eau potable du « forage du Réservoir »** (voir annexe 6.1 du PLU relative aux Servitudes d'Utilité Publique).
- **Le périmètre de protection éloigné du captage d'alimentation en eau potable du « puits de la Braune »** (voir plan de zonage et annexe 6.13 du PLU relative à ce captage).
- **La bande de prudence d'environ 80 mètres autour de la ligne THT** repéré au règlement graphique (plans de zonage) dans laquelle aucune habitation ni implantation d'établissements sensibles (hôpitaux, maternité, établissement accueillant des enfants...) ne sont admises.
- **Des Emplacements Réservés**, également identifiés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), dont la liste figure en annexe n°2 du règlement du PLU.
- **Des sites archéologiques** à proximité desquels toute demande d'occupation ou d'utilisation du sol devra recueillir l'avis de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC) : voir annexe 6.5 du PLU.
- **Des Espaces Boisés Classés (EBC)** repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) au titre de l'article L113-1 du code de l'urbanisme.
- **Des éléments de patrimoine bâti à préserver** au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme (voir annexe n°3 du règlement du PLU).
- **Des éléments du patrimoine naturel à protéger** au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (voir annexe n°4 du règlement du PLU) comprenant :
 - Des haies à conserver ou à créer,
 - Des zones humides de l'inventaire du SAGE des Gardons,
 - Des espaces fonctionnels des zones humides.

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Dans la zone N, les **destinations et sous-destinations des constructions** interdites, admises ou admises sous conditions sont les suivantes (voir lexique « destinations et sous-destinations ») :

Destination	Sous-destination	Interdit/admis/admis sous condition
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Interdit
	Exploitation forestière	Interdit
Habitation	Logement	Interdit
	Hébergement	Interdit
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Autorisé sous condition en Nca
	Restauration	Interdit
	Commerce de gros	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Interdit
	Hôtels	Interdit
	Autres hébergements touristiques	Interdit
	Cinéma	Interdit
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition en N
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	Autorisé sous condition en N
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	Interdit
	Salles d'art et de spectacle	Interdit
	Équipements sportifs	Autorisé sous condition en N
	Lieux de culte	Interdit
	Autres équipements recevant du public	Interdit
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Autorisé sous condition en Nca
	Entrepôt	Autorisé sous condition en Nca
	Bureau	Interdit
	Centre de congrès et d'exposition	Interdit
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Interdit

N 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations du sol non autorisées à l'article N 1.2 suivant et notamment :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de services ne respectant pas les conditions définies à l'article N 1.2 ;
- Les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics, ne respectant pas les conditions définies à l'article N 1.2 ;
- Les constructions destinées aux autres activités des secteurs primaire, secondaires et tertiaire ne respectant pas les conditions définies à l'article N 1.2 ;
- Les affouillements et exhaussements de sols qui ne sont pas nécessaires à une activité ou à un projet admis sur la zone.
- Les terrains permanents de campings et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes et camping-cars hors terrains aménagés.
- Les garages collectifs ou individuels de caravanes et camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et les Habitations Légères de Loisir.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières.
- Les dépôts sauvages.

Rappel : Dans les secteurs concernés par les zones inondables du PPRI repérées au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI, joint en annexe du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial indifférencié repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le Titre I.1 « Dispositions applicables aux zones de ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement, est strictement interdite.

Dans la bande de prudence d'environ 80 mètres autour de la ligne Très Haute Tension (THT), repéré au règlement graphique (plans de zonage) : les nouvelles habitations et l'implantation d'établissements sensibles (hôpitaux, maternité, établissements accueillant des enfants...) sont interdites.

N 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être admis sous conditions, sous réserve des règles concernant les zones inondables définies dans le PPRI approuvé le 3 juillet 2008, ainsi que des dispositions relatives aux périmètres de protection du captage :

- **Dans tous les secteurs :**
 - Les installations et tous ouvrages nécessaires à l'exercice des services publics, dans le cadre des compétences eau potable, eau usées, eaux pluviales, ainsi qu'à l'exploitation et à l'aménagement, quelle que soit leur nature ;
 - Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de constructions, travaux ou installations autorisés dans la zone, notamment en vue de l'aménagement de voies, de bassins de rétention des eaux pluviales et autres ouvrages hydrauliques.

- Les déblais / remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'autorité environnementale, etc...).
- **Dans le secteur N :**
 - Les constructions et installations nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics à condition qu'ils respectent le caractère naturel de la zone et qu'ils ne le remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance ;
 - Les piscines des habitations existantes dont la surface maximale du bassin est limitée à 30 m² d'emprise au sol et à condition de s'implanter dans un rayon de 20 mètres maximum autour de l'habitation existante (distance mesurée à partir de tout point des murs extérieurs de la construction).
- **Dans les secteurs Nc et Nca :**
 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) ;
 - Le stockage/entreposage de matériaux.
- **Dans le secteur Nca :**
 - L'aménagement sans changement de destination des constructions et installations existantes ;
 - L'extension des constructions existantes et les bâtiments à usage industriel, artisanal ou d'entrepôt dans la limite de 200 m² de surface de plancher pour l'ensemble du STECAL.

ARTICLE N 2 – MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

SECTION II – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 3 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 3.1 – Emprise au sol

Non réglementé.

N 3.2 – Hauteur des constructions

Dans le secteur N, la hauteur maximale des extensions n'excédera pas celle des bâtiments existants dans ce secteur.

Non réglementé pour les constructions destinées aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

Non réglementé dans le secteur Nca.

N 3.3 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

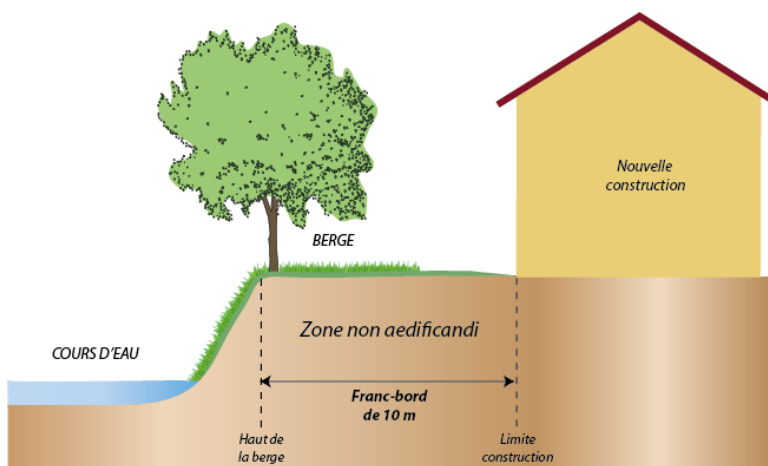
Sauf indication contraire portée sur le plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 100 mètres de part et d'autre de la RN 106 à 2x2voies.
- 75 mètres de part et d'autre de la RN 106 à 2 voies « normales », au sud de la commune.

- 25 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 936, RD 22, RD 225 (réseau de liaison).
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des RD 114, RD 124, RD 424 (réseau de proximité).
- 8 mètres de part et d'autre de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale.

N 3.4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- En bordure des cours d'eau, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres du franc-bord à partir du haut des berges.



N 3.5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

ARTICLE N 4 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 4.1 – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Dans tous les secteurs :

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 du code de l'urbanisme).

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

Dans le secteur N :**4.1.1. PAREMENTS**

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

4.1.2. TOITURES

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

4.1.3. LES PYLONES, PARATONNERRES, ANTENNES, PARABOLES, ANTENNES HERTZIENNES :

Leur implantation doit être déterminée dans un souci d'esthétique par leur forme, leur couleur et leur disposition et être le moins visible possible depuis l'espace public.

4.1.4. CLÔTURES

Conformément à l'article L372-1 du code de l'environnement (sauf exceptions mentionnées dans cet article), les clôtures devront respecter les normes suivantes :

- être posées à 30 centimètres au-dessus de la surface du sol ;
- avoir une hauteur limitée à 1,20 mètre ;
- présenter des caractéristiques techniques les rendant ni blessantes, ni piégeantes pour la faune ;
- être constituées de matériaux naturels ou traditionnels (comme le bois).

La haie végétale est à privilégier. Les clôtures constituées par des fils barbelés sont interdites.

Les portails, s'ils existent, seront de couleur vert foncé ou brun foncé.

N 4.2 – Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et éléments remarquables du patrimoine naturel à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de patrimoine bâti identifiés sur les plans de zonage du PLU au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme doivent être préservés. Il convient de se référer à l'annexe 3 du règlement relative aux éléments de patrimoine pour en connaître plus précisément les dispositions. Notamment, en cas de remplacement d'un élément délabré ou lorsque la rénovation d'un élément n'est pas possible, un aspect similaire devra être retrouvé (en termes de matériaux, de coloris, etc).

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver, à protéger ou à créer figurent au Plan Local d'Urbanisme. Ils sont repérés au plan par un quadrillage semé de ronds.

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

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

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

La construction y est strictement interdite.

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

Les haies champêtres identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (figurées sur le plan de zonage par un symbole linéaire vert) sont protégées. Il est interdit de détruire, couper ou arracher ces haies bocagères. Toute suppression ponctuelle nécessaire (par exemple pour créer un accès agricole) devra rester exceptionnelle, motivée et faire l'objet d'une autorisation préalable. En outre, une mesure compensatoire de replantation d'une haie équivalente devra être imposée à proximité, de façon à maintenir la continuité végétale. L'entretien courant des haies (taille douce, recépage) est autorisé afin de garantir leur pérennité, mais ne doit pas nuire à leur rôle écologique. Ces dispositions garantissent le maintien du réseau de haies, élément majeur de la trame verte locale, permettant la circulation des espèces entre prairies, champs, forêts et zones humides.

Les zones humides (mares, marécages, têtes de bassin versant) identifiées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme (figurées sur le plan de zonage par des hachures obliques bleues) ainsi que les ripisylves des cours d'eau sont strictement protégées. Il est interdit d'assécher, de combler ou de modifier ces milieux. Sont notamment prohibés tous travaux de remblai, de drainage ou de curage destructeur portant atteinte à l'état naturel de ces zones. Aucune construction nouvelle, ni installation d'assainissement individuel, n'est autorisée à moins de 10 mètres des rives des mares et cours d'eau protégés, afin de prévenir toute dégradation. Les berges boisées (ripisylves) doivent être maintenues en l'état : l'abattage des arbres riverains est interdit, sauf pour éliminer un arbre présentant un danger immédiat. En cas d'intervention justifiée, la continuité de la végétation rivulaire devra être rétablie. Ces mesures visent à conserver le rôle écologique de ces milieux humides, supports d'une biodiversité riche et contributeurs à la régulation des eaux pluviales et de crue.

N 4.3 – Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

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

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

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

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

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès. La destruction de l'ambrosie est obligatoire, conformément à l'arrêté préfectoral n°2007-344-9 du 10 décembre 2007.

Non réglementé dans les secteurs Nc et Nca.

ARTICLE N 6 – STATIONNEMENT

N 6.1 – Stationnement des véhicules motorisés

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

N 6.2 – Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 7 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

N. 7.1 - Accès

- Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
- Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques.
- Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.
- Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux qui sont sur les voies adjacentes.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur ces voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire.

- Tout nouvel accès direct sur les RD 936, RD22, RD225, RD114, RD 124, RD 424, ainsi que tout changement de destination de construction ayant accès par ces RD, est soumis à autorisation du Conseil Départemental du Gard, gestionnaire de voirie qui vérifiera les conditions de sécurité ou de préservation du patrimoine routier.

N. 7.2 - Voirie

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

ARTICLE N 8 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

N. 8.1 – Eau potable

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

En l'absence de réseau public, les constructions doivent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, pour rappel :

- 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 au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L2224-9) mais nécessitent l'avis de l'Agence régionale de Santé (ARS).
- Pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agroalimentaire, etc...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de La Santé Publique 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 : le puits ou le forage doit être situé au minimum à 35 mètres des limites de la propriété qu'il dessert.
- Les prélèvements, puits et forages à usage domestique doivent être déclarés en mairie en vertu de l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

N. 8.2 – Eaux usées

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

N. 8.3 – Eaux pluviales

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

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

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

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

Les ouvrages hydrauliques et plus particulièrement les fossés qui jouxtent les routes départementales sont destinés et calibrés pour drainer les eaux de ruissellement de la plateforme routière. L'utilisation des fossés pour évacuer les eaux de ruissellement en provenance de zones ouvertes à l'urbanisation ou de voiries autres que départementales ne pourra se faire qu'après étude hydraulique et, si nécessaire, d'aménagements visant à ne pas aggraver la situation actuelle.

Précautions pour limiter la prolifération du moustique-tigre :

- Les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau (toits-terrasses insuffisamment perméables...).
- Concernant les noues, il est demandé une pente minimale de 0,5%.
- Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions de l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments », notamment concernant l'obligation de munir les aérations de « grille anti-moustiques de mailles de 1 mm au maximum ».

N. 8.4 – Électricité et télécommunications

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

N. 8.5 – Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

ANNEXE N°1 : LEXIQUE

Accès :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte qui doit être carrossable.

Accès direct :

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 ouverte à la circulation publique.

Acrotère :

L'accès est un passage privé, non ouvert à la circulation publique, situé sur l'emprise de la propriété ou aménagé sur fonds voisin et reliant le terrain à la voie de desserte qui doit être carrossable.

Adossement :

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; s'il peut être imposé en cas de constructions en limites séparatives, cette obligation n'implique pas nécessairement que les deux constructions soient entièrement adossées.

Aléa :

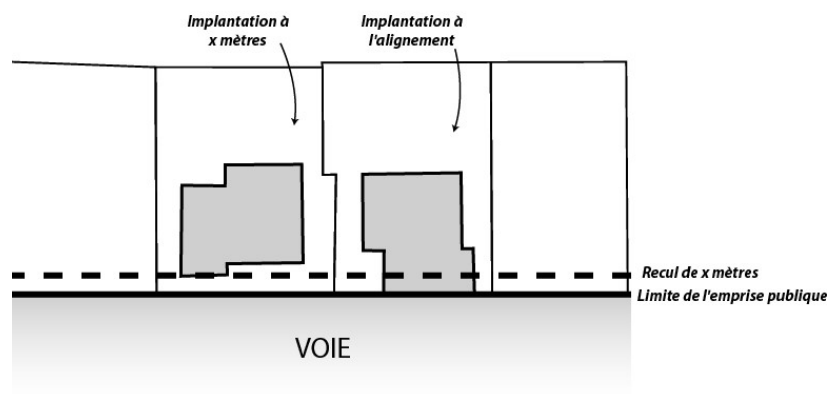
Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse de coulement, temps de submersion, délai de survenance. Ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'évènement de référence.

Alignement :

L'alignement est la fixation des limites (existantes ou prévues le cas échéant) que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et les propriétés privées). Les dispositions de l'article 3.3 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

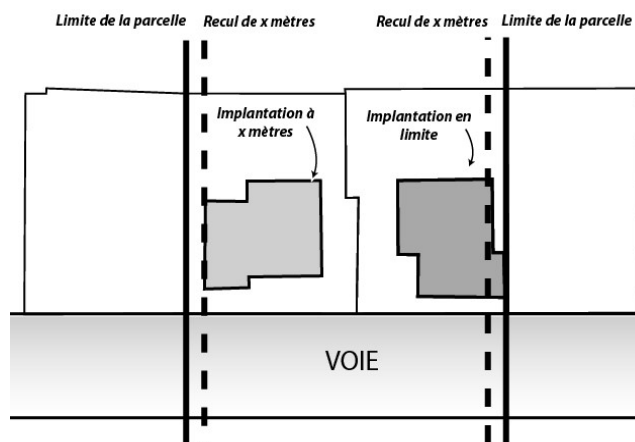
Implantation à l'alignement ou en recul de x mètres par rapport aux voies publiques ouvertes à la circulation publique

Il s'agit d'une implantation à l'alignement ou à une distance prescrite calculée depuis l'alignement.



Implantation en limite ou en recul de x mètres par rapport aux limites séparatives

Il s'agit d'une implantation sur la limite entre 2 parcelles contigües ou à une distance prescrite calculée depuis cette limite.

**Annexe :**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin d'en marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

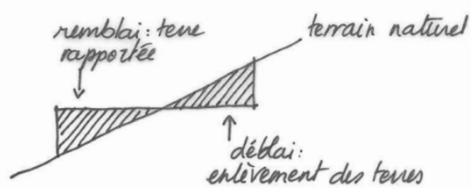
(Liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, piscines et locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Artisanat :

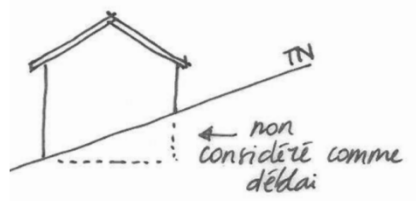
Voir « Destinations ».

Affouillement :

Au sens de la présente définition et par opposition à l'exhaussement du sol, il s'agit d'un creusement par prélèvement de terre, conduisant à abaisser le niveau du terrain naturel. Déblaiement.



Attention : l'excavation due aux fondations d'une construction n'est pas considérée comme un déblai. Elle doit être évacuée. Si elle est répartie sur le terrain, elle est alors considérée comme un remblai.



Attique :

Est considéré comme attique le dernier niveau placé au sommet d'une construction dont la surface de plancher ne dépasse pas 70% de la surface de plancher du niveau inférieur. L'attique ne constitue pas un élément de façade mais un élément de volume.

Baie :

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bardage :

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

Batardeau :

Barrière anti-inondation amovible.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Camping, Caravane :

Le camping et le caravanning peuvent être interdits dans certaines zones du PLU en application notamment des articles R.111-41 et R.111-42 du code de l'urbanisme.

Selon l'article R111-47 du code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R.111-41 et suivants du code de l'urbanisme.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière :

Une carrière est l'exploitation de substance minérale ou fossile qui n'est pas qualifiée de substance de mine, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation (art. L100-2 du Code Minier). Les carrières sont régies dans les conditions précisées par les L311-1 et suivant du Code minier.

Changement de destination :

Il y a changement de destination lorsqu'il y a passage de l'une à l'autre des destinations différentes identifiées (voir plus loin la définition du terme « destinations »).

Changement de destination au sens des dispositions relatives aux zones inondables :

Transformation d'une surface pour en changer l'usage. L'article R151-27 du code de l'urbanisme distingue cinq classes de constructions :

- l'habitation ;
- le commerce et activités de service ;
- l'exploitation agricole et forestière ;

- les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- les autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Les sous-destinations définies dans l'article R151-28 du code de l'Urbanisme ont été regroupées ici en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique (a) pour les établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, tels que définis dans le présent lexique.

a) établissements recevant des populations vulnérables et établissements stratégiques.

b) locaux de logement, qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement hôtelier, sauf hôpitaux, maisons de retraite... visés au a/.

Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction, et non aux seules pièces à sommeil.

Gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux de logement. Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouveau logement.

c) locaux d'activités : bureau, commerce, artisanat, industrie hors logement.

d) locaux de stockage : fonction d'entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors logement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc...) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables, les casernes et services techniques relèvent des établissements stratégiques, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité).

Les équipements et travaux d'intérêt général font l'objet d'une réglementation particulière.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité :

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente leur risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logements.

Par rapport aux 4 catégories citées précédemment, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue : Établissements recevant des populations à caractère vulnérable > Habitation, hébergement hôtelier > bureaux, commerce, artisanat ou industrie > locaux de stockage (soit a > b > c > d). Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter : Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité, la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

Chaussée :

Partie d'une rue ou d'une route aménagée pour la circulation automobile.

Clôtures :

Rappel : l'édification des clôtures, régie par les dispositions de l'article R.421-12 du code de l'urbanisme, est soumise à déclaration préalable, conformément à la délibération du Conseil Municipal du 3 décembre 2007.

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain sur limite séparative ou alignement du domaine public. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôture, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace).

Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôtures et en tiennent lieu.

L'article R421-2 du code de l'urbanisme précise que sont dispensées de toute formalité, en raison de leur nature ou de leur très faible importance, sauf lorsqu'elles sont implantées dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ou dans un site classé, les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

Coefficient d'emprise au sol (CES) :

C'est le rapport entre l'emprise au sol maximale autorisée pour les constructions et la superficie du terrain sur lequel elles sont implantées.

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.

Construction existante :

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

Construction nouvelle :

Il s'agit d'une opération qui vise la construction d'au moins une unité nouvelle, excluant la construction d'extensions et/ou d'annexes des unités existantes. Sont également exclus les équipements d'intérêt général et les opérations situées en zones économiques dédiées.

Construction principale :

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

Contigu :

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës).

Cote NGF :

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (NGF).

Cote PHE (Cote des Plus Hautes Eaux) :

Cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette cote est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux profils, la détermination de cette cote au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval.

La cote de réalisation imposée (par exemple PHE+30cm) constitue un minimum.

Cote TN (Terrain Naturel) :

Cote NGF du terrain naturel avant travaux, avant-projet.

Coupe et abattage d'arbres :

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichage, est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des :

- coupes rases suivies de régénération,
- substitution d'essences forestières.

Déblai :

Voir définition affouillement.

Défrichage :

Selon une définition du Conseil d'Etat "sont des défrichements les opérations qui ont 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 qui inspirent celui qui en prend l'initiative.

Le défrichage se distingue de l'abattage et de la coupe des arbres ; celui-ci comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Dépôt sauvage :

Selon le code de l'environnement, un déchet est défini comme « *toute substance ou tout objet, ou plus généralement tout bien meuble, dont le détenteur se défait ou dont il a l'intention ou l'obligation de se débarrasser* » (article L541-1-1).

Un dépôt sauvage est l'acte d'abandonner un ou des déchets hors des circuits de collecte ou des installations de gestion de déchets autorisées à cet effet.

Il existe plusieurs types de dépôts sauvages :

- le dépôt contraire au règlement, par exemple les déchets à côté des points d'apports volontaire ou encore sortir les bacs ou sacs le mauvais jour de collecte ;
- le dépôt sauvage diffus, c'est-à-dire un dépôt ponctuel et de faible à moyenne ampleur, par exemple des encombrants à la lisière d'un espace agricole ou naturel ;
- le dépôt sauvage concentré, de plus grande ampleur que le dépôt diffus et pouvant être ponctuel ou récurrent. Il peut s'agir par exemple de dépôts de déchets du bâtiment (gravats, ferraille,...) sur un chemin de campagne.

Si le dépôt concentré de déchets est organisé, si le propriétaire du site est informé de ces dépôts ou encore s'il y a un échange commercial, on parlera alors de décharge illégale.

Destinations et sous-destinations : La liste par destination (et sous-destinations) ci-après est fournie à titre indicatif.

Voir législation en vigueur définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Exploitation agricole et forestière

- **Exploitation agricole :** constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dans les conditions définies au II de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme
- **Exploitation forestière :** constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation :

- **Logement :** constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement »), notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.

- Hébergement: constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail: constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.
- Restauration: constructions destinées à la restauration sur place ou à emportés avec accueil d'une clientèle.
- Commerce de gros: constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle: constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- Hôtels: constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services
- Autres hébergements touristiques: constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs
- Cinéma: toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés: constructions destinées à assurer une mission de service public (une partie substantielle de la construction étant dédiée à l'accueil du public), notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés: constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale: équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Salles d'art et de spectacles: constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs: équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
- Lieux de culte: constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.
- Autres équipements recevant du public: équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous destination définie au sein de la destination équipement d'intérêt collectif et services publics », recouvre notamment des salles polyvalentes et les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire :

- Industrie: Constructions destinées à l'activité extractive du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle et manufacturière du secteur secondaire, ainsi que les constructions destinées aux activités artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances (construction automobile, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...).
- Entrepôt: constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données.
- Bureau: constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées.
- Centre de congrès et d'exposition: constructions destinées à l'évènementiel polyvalent, l'organisation de salons et de forums à titre payant.
- Cuisine dédiée à la vente en ligne: constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.

Emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article R.433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise 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 publique :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

Équipement d'intérêt général :

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

Espace ou Zone refuge :

Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon ou terrasse). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6m² augmentés de 1m² par occupant potentiel.

- Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du logement, fixé à 3 sans autre précision.
- Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement.
- Pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

Espace Boisé Classé (EBC) :

En application des articles L113-1 et L113-2 du code de l'urbanisme, le P.L.U. peut « classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations ».

Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies, des plantations d'alignement. Ce classement interdit tout changement d'affectation et tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Espaces libres :

Les espaces libres correspondent aux espaces non occupés par les constructions, les aménagements de voirie et les surfaces de stationnement imperméabilisées.

Etablissement recevant des populations vulnérables :

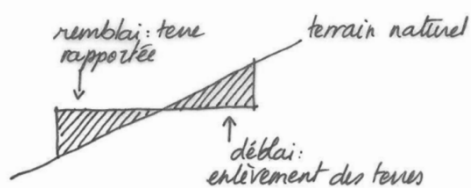
Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

Etablissement stratégique :

Établissement nécessaire à la gestion de crise, tels que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, centres d'exploitation routiers etc.

Exhaussement des sols :

Au sens de la présente définition et par opposition à l'affouillement du sol, il s'agit d'une surélévation du terrain naturel par l'apport complémentaire de matière. Remblaiement.

**Existant (bâtiment ou construction) :**

Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension :

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

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage :

Ligne haute horizontale qui recouvre la toiture d'un bâtiment. Elle permet de faire la liaison entre les différents versants d'un toit.

Habitation légère de loisir (R111-37 du code de l'urbanisme) :

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Hauteur :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Industrie

Voir « destinations ».

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement.

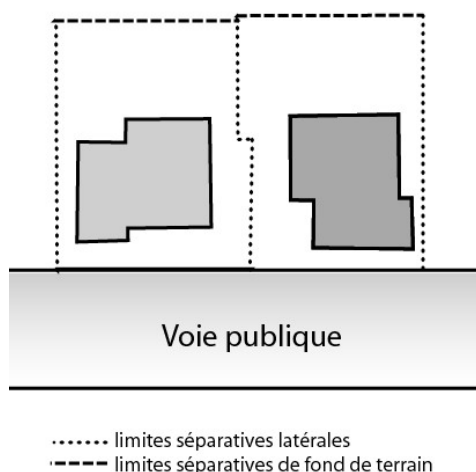
L'article L511-1 du code de l'environnement définit comme une installation classée, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique ». L'article L511-2 du même code « soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation ».

Liaisons douces ou cheminements doux :

Voies dédiées aux circulations alternatives aux transports motorisés, comme le vélo ou la marche à pied...

Limites séparatives du terrain :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

**Logements locatifs sociaux :****Article L302-5 du code de la construction et de l'habitat :**

« Les logements locatifs sociaux retenus pour l'application du présent article sont :

- 1° Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré, à l'exception, en métropole, de ceux construits, ou acquis et améliorés à compter du 5 janvier 1977 et ne faisant pas l'objet d'une convention définie à l'article L. 831-1 ;
- 2° Les autres logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L. 831-1 et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- 3° Les logements appartenant aux sociétés d'économie mixte des départements d'outre-mer, les logements appartenant à l'Entreprise minière et chimique et aux sociétés à participation majoritaire de l'Entreprise minière et chimique, les logements appartenant aux houillères de bassin, aux sociétés à participation majoritaire des houillères de bassin ainsi qu'aux sociétés à

participation majoritaire des Charbonnages de France et, jusqu'au 31 décembre 2016, à la société de gestion du patrimoine immobilier des houillères du bassin du Nord et du Pas-de-Calais ;

4° Les logements ou les lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnés dans les conditions définies au 5° de l'article L. 831-1 ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale visées à l'article L. 345-1 du code de l'action sociale et des familles. Les lits des logements-foyers et les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale sont pris en compte dans des conditions fixées par décret. Dans les foyers d'hébergement et les foyers de vie destinés aux personnes handicapées mentales, les chambres occupées par ces personnes sont comptabilisées comme autant de logements locatifs sociaux dès lors qu'elles disposent d'un élément de vie indépendante défini par décret.

Sont décomptés, pendant une période de cinq ans à l'expiration de la convention visée à l'article L. 831-1, les logements dont la convention est venue à échéance.

Sont considérés comme logements locatifs sociaux au sens du neuvième alinéa ceux financés par l'Etat ou les collectivités locales occupés à titre gratuit, à l'exception des logements de fonction, ou donnés à leur occupant ou acquis par d'anciens supplétifs de l'armée française en Algérie ou assimilés, grâce à une subvention accordée par l'Etat au titre des lois d'indemnisation les concernant.

Les résidences principales retenues pour l'application du présent article sont celles qui figurent au rôle établi pour la perception de la taxe d'habitation ».

Lotissement (L442-1 du code de l'urbanisme) :

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis.

Niveau :

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 3.2 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques : portes, ascenseur, escalier...

Ainsi, peuvent être distinguées les constructions sans étage avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+2), etc.

Opération d'aménagement d'ensemble (ou opération d'ensemble) :

Les opérations d'aménagement d'ensemble visent à la réalisation de plusieurs constructions avec la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés.

A titre indicatif, peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- Les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- Les lotissements soumis à permis d'aménager,
- Les opérations de plusieurs constructions soumis à permis de construire valant division.

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 techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques remplissant une fonction qui participe à une mission d'intérêt général, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou des télécommunications, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc.

Ouvrant :

Surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée....).

Piscines :

Les règles de prospect énoncées dans les articles 3.3 et 3.4 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

PPRI :

Plan de Prévention des Risques Inondation (annexé au PLU).

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière" :

Îlot de propriété d'un seul tenant composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

Reconstruction :

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Règlement graphique :

Les mentions faites au règlement graphique ou aux plans de zonage correspondent au document graphique relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.151-10 et R.151-14 du code de l'urbanisme (cf pièce 4.2 du PLU).

Recul ou retrait :

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 bâtiment à édifier.

Résidences mobiles de loisirs (R111-41 du code de l'urbanisme) :

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Rétention

Action visant à recueillir et stocker les eaux pluviales durant les épisodes pluvieux en vue d'éviter ou de limiter leur impact sur les fonds situés en aval et le réseau de collecte.

Retrait :

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale de tout point du bâtiment à édifier jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Secteur, sous-secteur :

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Servitude de mixité sociale :

L'article L151-15 du code de l'urbanisme prévoit de « délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ».

Sinistre :

La notion de sinistre est assimilée à celle définie par le code des assurances. Il correspond ici à un évènement fortuit ayant occasionné la destruction d'un bâtiment.

Surface de plancher² :

D'après l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- au paiement des marchandises ;
- à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- les locaux techniques ;
- les réserves ;
- les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;

² La Surface de Plancher se substitue depuis le 1^{er} mars 2012 aux notions de Surface Hors Œuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

- les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Sursis à statuer :

Décision motivée, par laquelle l'autorité compétente diffère sa décision sur des demandes d'autorisation d'urbanisme. Cette décision concerne notamment :

- des aménagements sur des terrains compris dans le périmètre d'une déclaration d'utilité publique dès l'ouverture de l'enquête préalable,
- des constructions susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux les travaux publics, dont la mise à l'étude a été prise en considération,
- des aménagements qui seraient incompatibles avec les prescriptions du futur plan local d'urbanisme en cours de révision,

Terrain naturel :

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

Toit plat

Couverture d'une construction ou d'une partie de construction (close ou non) constituant par ses caractéristiques une surface de plancher (horizontalité, résistance à la charge,...), qu'elle soit ou non accessible.

Toit-terrasse (ou toiture terrasse) :

Toiture horizontale d'une construction pouvant également être accessible.

Unité foncière :

Parcelle ou ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.

Voie :

Une voie doit desservir une ou plusieurs propriétés et doit être ouverte à la circulation publique. Les voies recouvrent tous les types de voies, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonctions (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemin...).

Voie ou emprise publique :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

ANNEXE N°2 - LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES

**LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES AU TITRE DE L'ARTICLE L151-41 1° A 3° DU CODE DE L'URBANISME
REPORTES SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES DU REGLEMENT (PLANS DE ZONAGE) DU PLU :**

L'article L.151-41 du code de l'urbanisme dispose : « *Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :*

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

6° Des emplacements réservés à la relocalisation d'équipements, de constructions et d'installations exposés au recul du trait de côte, en dehors des zones touchées par ce recul.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements. »

A ce titre, le PLU identifie les Emplacements Réservés (ER) suivants :

Nouveau N°	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Elargissement de la rue du Moulin à Vent	Commune	71 m ²
2	Elargissement du chemin du Verger	Commune	226 m ²
3	Elargissement du chemin des Bourassonnes	Commune	303 m ²
4	Elargissement du chemin du Lac	Commune	718 m ²
5	Elargissement de la rue du 19 mars 1962	Commune	315 m ²
6	Création d'une liaison entre l'allée de Braune et le chemin du Nai	Commune	319 m ²
7	Elargissement RD22	Conseil Départemental du Gard	4929 m ²
8	Mise à 2 x 2 voies de la RN106	Etat	121 881 m ²

ANNEXE N°3 – LISTE DES ELEMENTS DE PATRIMOINE BÂTI A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme fait référence à plusieurs éléments de patrimoine bâti historique, en vue de garantir leur préservation en l'état (en cas de remplacement d'un élément délabré ou lorsque la rénovation d'un élément n'est pas possible, un aspect similaire devra être retrouvé : en termes de matériaux, de coloris, etc).

Ils sont repérés aux plans de zonage du PLU.

En effet, le règlement du Plan Local d'Urbanisme peut, conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme « *identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.* »

Ces éléments du patrimoine sont les suivants :

Numéro	Objet
1	Calvaire rampe du Nord
2	Croix du Plan Roger Martin
3	Croix des cocons
4	Croix de la croissette
5	Croix de la Mission
6	Ancien lavoir
7	Portail médiéval
8	Four à chaux
9	Moulin à vent Fabre de Joybert
10	Croix du chemin de la barque
11	Mas Blanc
12	Mas de l'Habitarelle
13	Mas d'Argelas

Croix de mission (Grande Croix de 1794)



Description historique : Grande croix en fer forgé élevée initialement en 1794 à la suite d'une mission catholique, puis refondue ou restaurée en 1816. Implantée à l'entrée du village (allée de Braune, vers l'avenue du Château-d'Eau), elle servait de croix de mission et de repère communal. La croix, de 3,10 m de haut sur 1,70 m de large, est travaillée en ferronnerie traditionnelle.

État de conservation : Bon état général, la croix ayant fait l'objet d'entretiens et restaurations (notamment en 1816). Elle est solidement ancrée sur son socle en place publique.

Justification patrimoniale : Témoin de la ferveur religieuse postrévolutionnaire et des missions itinérantes, cette croix de chemin possède une **valeur identitaire locale** forte. Elle constitue un élément du paysage villageois (entrée ouest) et présente un **intérêt architectural et artisanal**, de par son travail de ferronnerie du début du XIX^e siècle. Elle est également un repère historique associé à la tradition catholique de la commune.

Dispositions au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : La croix est à **préserver** intégralement. Cet objet est déjà protégé au titre des Monuments historiques (inscription par arrêté du 31/12/1980). Sa préservation est à assurer lors des aménagements urbains.

Croix de la "Croisette"



Description historique : Petite croix de chemin située au quartier de la Croisette (probablement érigée fin XIX^e ou début XX^e siècle, date précise inconnue). Ce toponyme "Croisette" suggère une ancienne croix secondaire ou un oratoire marquant un croisement de chemins. La croix actuelle, de taille modeste, pourrait avoir succédé à un symbole plus ancien.

État de conservation : Moyen. La croix, exposée aux intempéries, présente une patine avancée. Néanmoins sa structure demeure lisible. L'environnement (chemin de la Croisette) reste peu urbanisé, ce qui la met en valeur.

Justification patrimoniale : Cette **petite croix vernaculaire** illustre la tradition locale de jalonner les chemins ruraux de symboles religieux protecteurs. Bien que modeste, elle contribue à l'**identité paysagère** de La Calmette et rappelle les pratiques dévotionnelles d'antan. C'est un élément du petit patrimoine sentimental pour les habitants du secteur.

Dispositions au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : La croix est à **protéger**. Son maintien en place et la préservation de son entourage immédiat (végétation, assise en pierre) est à assurer.

Ancien lavoir communal (rue du Lavoir)



Description historique : Lavoir public couvert construit vers le milieu du XIX^e siècle (probablement vers 1860, en parallèle à la fontaine communale). Ce bâtiment de plan rectangulaire, en moellons enduits avec encadrements en pierre de taille, abritait autrefois un bassin alimenté en eau pour le lavage du linge. Désaffecté après l'arrivée de l'eau courante, il a été réutilisé au XX^e siècle (actuellement aménagé en garage).

État de conservation : Relativement **bon** malgré les changements d'usage. La structure bâtie est intacte (murs, toiture en tuiles mécaniques, façade avec fronton et oculus). L'intérieur a perdu son bassin et ses pierres de lavage, transformé

pour un usage privé. L'édifice garde néanmoins son aspect d'origine visible depuis la rue.

Justification patrimoniale : Représentatif des équipements publics d'hygiène rurale du XIX^e siècle, ce lavoir témoigne de la **vie quotidienne et sociale** d'autrefois (lieu de rencontre des lavandières) et possède une **valeur architecturale vernaculaire** (petit bâtiment utilitaire soigné, intégré au tissu urbain ancien). Son maintien permet de conserver la mémoire des usages liés à l'eau dans la commune.

Dispositions au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : Le lavoir est à **préserver** au niveau de son gabarit, de ses façades, de sa toiture traditionnelle. Toute modification extérieure inappropriée ou destruction est interdite. Une reconversion respectueuse de son caractère (atelier, espace culturel...) est encouragée.

Ancienne Auberge du Nord (hôtel relais)



Description historique : Bâtisse datant du XIX^e siècle, ayant servi d'auberge et de relais de poste sur la route nationale N106 (axe Nîmes-Alès). Connu sous le nom d'*Auberge du Nord*, cet établissement accueillait voyageurs et rouliers à la sortie nord du village. L'architecture est celle d'une grande maison de village développée sur deux niveaux avec écuries ou remise attenantes (pour les diligences et chevaux). Après la cessation de l'activité hôtelière (XX^e siècle), le bâtiment a été reconverti en habitation privée.

État de conservation : **Assez bon**. L'édifice subsiste dans son volume d'origine et sa structure générale (murs en pierre

enduits, ouvertures régulières). La façade a conservé certains éléments (encadrements, ancienne enseigne peinte effacée peut-être). L'intérieur a probablement été remanié pour l'adapter en logement.

Justification patrimoniale : Témoin de l'**histoire des transports et du commerce** local, cette auberge illustre le rôle de La Calmette comme étape pour les voyageurs au XIX^e siècle. Sa présence au bord de l'ancienne route et son nom évocateur en font un repère mémoriel. Au-delà de sa valeur historique, le bâtiment présente un intérêt architectural modeste mais réel (taille importante, disposition évoquant sa fonction d'accueil). Préserver cette auberge, c'est conserver une part de l'âme du village liée aux échanges et à la sociabilité d'autrefois.

Dispositions au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : Le bâtiment est **préserver et à réhabiliter**. Cependant toute rénovation devra respecter les façades, les tuiles, les volumes, et devra aller dans le sens la mise en valeur de son histoire (par exemple, pose d'un panneau discret rappelant son passé d'auberge).



Moulin à vent *Fabre de Joybert* (XVII^e siècle)

Description historique : Moulin à vent tour de type provençal, attesté dès le XVII^e siècle (deux moulins existaient sur la commune en 1647 sous Louis XIII). Il porte le nom de son dernier meunier-propriétaire, **Fabre de Joybert**. Utilisé pour moudre le grain (fabrication de farine), il a appartenu à la famille d'André puis aux familles Joybert et Fabre. Après son abandon et une longue période d'inactivité, il a été **racheté par la commune en 2013** afin d'être restauré. Des travaux complets de rénovation ont été menés en 2013-2014 en partenariat avec l'association locale de patrimoine (Cambo Roujo), incluant la restitution des ailes et

des mécanismes. Depuis, le moulin a repris du service de façon pédagogique et produit à nouveau de la farine lors de démonstrations.

État de conservation : Excellent, entièrement restauré. La tour en pierre sèche est consolidée, la toiture conique refaite en tuiles, et les ailes (en bois) sont fonctionnelles. Le mécanisme interne (meules, rouet) a été reconstitué selon les plans d'origine. Le site est sécurisé pour les visites.

Justification patrimoniale : Le moulin Fabre de Joybert constitue un élément majeur du **petit patrimoine rural** local. C'est un rare exemple de moulin à vent traditionnel dans la Gardonnenque, doté d'une **valeur technique et paysagère**. Il témoigne de l'histoire agricole et meunière de La Calmette, et sa restauration réussie en fait un support de **valorisation culturelle et touristique** du territoire. Dominant la commune depuis le plateau des Tuileries, il offre en outre un point de vue sur le paysage environnant.

Dispositions au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : il est à protéger strictement, en tant que bâti remarquable. Toute construction nouvelle à proximité devra respecter un périmètre de protection paysagère (pas de masques visuels). Le moulin est une propriété communale. Il est déjà entretenu. Des actions peuvent conforter son statut (par exemple, interdiction d'affichage ou d'installations parasites autour).

Four à chaux (ancienne chaufournerie)



Description historique : Four à chaux traditionnel du XIX^e siècle, utilisé autrefois pour calciner le calcaire et produire de la chaux vive (matériau de construction et d'amendement agricole). Implanté en périphérie du village, vers le lieu-dit de la Fontaine des Mourgues (riche en pierre calcaire), il faisait partie intégrante de l'activité économique locale liée à l'exploitation de la carrière de calcaire. Le four, de type « en fosse » ou semi-enterré, était probablement voûté en pierre et alimenté par du bois, permettant d'atteindre la température de cuisson de la roche. Abandonné avec l'industrialisation des procédés (début XX^e s.), il en subsiste le massif de maçonnerie circulaire en ruine.

État de conservation : Dégradé – ruines. Les superstructures ont en partie disparu, mais on distingue encore la base du four (cuvette ou cuve en pierre) et des murets d'adossement. La végétation a colonisé le site. Une campagne de nettoyage a été effectuée récemment par l'association locale, rendant le four identifiable.

Justification patrimoniale : Bien que modeste, ce vestige de chaufournerie témoigne d'un **savoir-faire artisanal et industriel local**. La production de chaux était primordiale pour la construction des bâtiments et l'amendement des vignes, inscrivant ce four dans l'**histoire rurale** de La Calmette. C'est également un élément de **patrimoine paysager** discret, représentatif des constructions en pierre sèche et des techniques pré-industrielles de la région. Sa préservation permet d'illustrer aux générations actuelles le cycle de la chaux et l'économie passée du village.

Dispositions au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : Il est à protéger en l'état de vestige. Le terrain supportant le four à chaux est une zone à préserver, avec interdiction de le détruire ou de le remblayer. Des travaux de consolidation légère peuvent être autorisés pour sécuriser le site et le mettre en valeur (parcours de découverte, panneau explicatif).

Mas d'Argelas (ruines du monastère d'Estelzin)



Description historique : Ancien prieuré médiéval de Notre-Dame d'Estelzin, fondé vraisemblablement au XII^e siècle, occupé par des religieuses bénédictines. Le domaine comprenait un monastère et sa fontaine (dite *fontaine des Mourgues* – des religieuses) qui irriguait jardins et vergers alentours. Le prieuré, prospère au Moyen Âge, fut ruiné au XVII^e siècle et définitivement abandonné avant la Révolution. Ses terres et bâtiments furent vendus au XVIII^e siècle à la famille Argélas, qui transforma le site en exploitation agricole : le **mas d'Argelas**. Ce mas figure encore au début du XX^e siècle parmi les plus importantes fermes de La Calmette. On y célébra même clandestinement le culte protestant sous l'Ancien Régime

(assemblées du « Désert »). À partir des années 1950, le mas a commencé à tomber en ruine (toiture déposée, abandon progressif).

État de conservation : Ruines envahies par la végétation. Il subsiste des portions de murs en pierre (appareillage traditionnel), notamment les élévations du logis principal et d'une petite abside romane (vestige de la chapelle du prieuré). Les encadrements de porte et fenêtres ont pour certains été spoliés au fil du temps. Le plan en carré de la cour intérieure est encore lisible au sol. Le site, émouvant, est aujourd'hui inaccessible sans précaution.

Justification patrimoniale : Ce lieu revêt une **valeur historique majeure** pour la commune. Il combine l'histoire religieuse (ancien couvent médiéval), l'histoire seigneuriale (domaine repris par les marquis de La Calmette au XVIII^e) et l'histoire rurale (grande ferme viticole du XIX^e). Le mas d'Argelas constitue un élément d'**identité patrimoniale** fort, alimentant encore l'imaginaire local par ses légendes et récits (cachettes de guerre, rendez-vous galants, etc.). Paysagèrement, les ruines du mas, entourées de garrigue, offrent un témoignage pittoresque du passé. Le site recèle potentiellement un **intérêt archéologique** (fondations du monastère d'Estelzin).

Dispositions au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : Le secteur de patrimoine remarquable autour du mas englobe les ruines, avec interdiction de toute construction nouvelle autre que celle existante ou extraction de matériaux. Le mas d'Argelas est ainsi un élément à préserver. Sa restauration est encouragée (consolidation des murs, rénovation de la toiture en tuiles, mise en sécurité...). Une étude archéologique préalable est exigée.

Mas Blanc (ferme seigneuriale en plaine)

Description historique : Importante métairie agricole située dans la plaine alluviale du Gardon, au sud du village. Le **Mas Blanc** est mentionné dès le XVII^e siècle : en 1680, Étienne Mathieu, futur seigneur local, achète cette propriété au sieur Dumas. Par la suite, le mas sert de siège d'exploitation viticole et céréalière pour la famille seigneuriale (les Mathieu de La Calmette). Son nom, « Blanc », pourrait évoquer la couleur des pierres calcaires ou le patronyme d'un ancien propriétaire. Au XIX^e siècle, il figure parmi les quatre grandes fermes de La Calmette. Le domaine comprenait un corps de bâtiment principal, des dépendances (chais, bergeries) et de vastes terres irriguées en bord du Gardon. Il a probablement été morcelé au XX^e siècle, tout en conservant son bâti principal.

État de conservation : Bon à moyen. Le mas est toujours occupé de nos jours (divisé en habitations et en locaux d'activité agricole/artisanale). Le bâtiment principal, en « U », avec deux niveaux et toiture de tuiles, est encore debout et entretenu. Des remaniements sont visibles (ouvertures modernisées, enduits récents) mais l'ensemble garde l'allure d'une grande ferme traditionnelle de plaine. Les dépendances ont pour partie disparu ou ont été reconstruites.

Justification patrimoniale : Le Mas Blanc est un témoin emblématique du **passé viticole et agricole** de La Calmette. Associé à la famille du marquis de La Calmette, il possède une **valeur historique** notable comme point de départ de la seigneurie locale. Son architecture vernaculaire (mas languedocien) contribue au **patrimoine bâti rural** de la commune. En outre, sa situation dans la plaine cultivée en fait un élément du **patrimoine paysager** (ferme isolée, entourée de champs).

Dispositions au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : Le Mas Blanc, en tant que « ferme remarquable », est un bâtiment à préserver et dont l'entretien doit être assuré. Il s'agit de maintenir l'affectation agricole ou résidentielle de ses constructions historiques. Les extensions ou constructions neuves sur le site devront être limitées et harmonisées (toitures en tuile, enduits ocre clair, etc.).

Portail médiéval et vestiges du "Fort" (Porte de la Tour-du-Pin)



Description historique : La vieille porte fortifiée située vers le boulevard des Remparts est le dernier vestige significatif du **fort médiéval** de La Calmette. Ce fort, érigé probablement au XII^e ou XIII^e siècle lors de la construction de la circulade, comportait une enceinte et au moins une tour de défense (*Tour du Pin*). La porte actuelle, en arc plein-cintre appareillé, faisait partie des accès du castrum (peut-être l'entrée nord-ouest). Le « château de la Tour du Pin », mentionné dans les archives, désigne une grosse maison féodale associée à cette tour, dont il ne subsiste que quelques maçonneries intégrées à des bâtis plus récents. Au fil des siècles, les remparts furent en partie démantelés ou englobés dans des habitations, ne laissant visible que cette porte

et quelques pans de murs adjacents.

État de conservation : Restes stabilisés. La porte médiévale est intacte dans sa structure (arc en pierre toujours debout) et a été consolidée lors d'aménagements urbains. Elle est aujourd'hui isolée, donnant sur une petite placette, et mise en valeur par un éclairage. Les pans de rempart attenants sont bas (quelques mètres de longueur) et pris dans la façade des maisons voisines. L'ensemble est lisible et sécurisé.

Justification patrimoniale : Ce portail est un élément majeur du **patrimoine historique** de La Calmette, rappelant son statut d'ancienne place forte. Il possède une **valeur architecturale** en tant que témoin d'architecture militaire médiévale à échelle villageoise. De plus, il s'intègre dans la trame urbaine ancienne du *Fort* (circulade en escargot) et participe fortement à l'**identité du centre ancien**. Sa préservation permet d'illustrer aux habitants et visiteurs l'histoire médiévale du village (fortifications, guerres de Religion, etc.).

Dispositions au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : il s'agit d'un élément bâti à rigoureusement conserver, avec un périmètre de protection des abords (éviter percement de nouvelles ouvertures ou surélévations à proximité immédiate qui altéreraient la lecture de la porte). Toute restauration devra utiliser des matériaux traditionnels identiques (pierre calcaire locale). La mise en valeur paysagère (éclairage nocturne, panneau explicatif discret) est encouragée.

Capitelles et constructions en pierre sèche (garrigues)



Description historique : Le territoire calmettois, sur les coteaux de garrigue entourant le village, recèle plusieurs **capitelles** – cabanes voûtées en pierre sèche servant autrefois d'abris aux bergers et aux vignerons. Ces petites constructions circulaires, édifiées en empilant des lauzes calcaires sans mortier, datent pour la plupart du XVIII^e ou du XIX^e siècle, à l'époque où la campagne était activement cultivée (vignes, olivettes) et pâturée. Outre les capitelles, on trouve également des **murs de soutènement en pierre sèche**, des murets de parcelles et anciens clapas (amas de pierres extraites des champs). Ces ouvrages témoignent du long façonnement humain du paysage de

garrigue. Un exemplaire notable récent est "l'Observatoire de la résilience", œuvre contemporaine (2022) construite en pierre sèche sur les hauteurs de La Calmette, rappelant la forme d'une capitelle géante.

État de conservation : Variable. Certaines capitelles identifiées sont encore en bon état, avec leur voûte intacte, grâce à des restaurations bénévoles (une capitelle restaurée est visible sur le parcours de randonnée du GR700, plateau de la Table des Chasseurs). D'autres sont partiellement écroulées ou enfouies sous la végétation. Les murets et terrasses en pierre sèche subsistent par segments, souvent recouverts de garrigue, mais restent structurants dans le paysage.

Justification patrimoniale : Ces éléments en pierre sèche possèdent une **forte valeur paysagère et ethnologique**. Ils incarnent le savoir-faire traditionnel des anciens habitants (techniques de construction sans liant, adaptées au milieu méditerranéen) et font partie intégrante du **patrimoine identitaire** de la région nîmoise. Les capitelles sont emblématiques de la garrigue gardoise, au même titre que les mazets ou les caves viticoles. Leur préservation

participe à la sauvegarde de la biodiversité culturelle (elles offrent aussi refuge à la petite faune) et à la transmission de techniques vernaculaires reconnues (la pierre sèche est inscrite au patrimoine culturel immatériel de l'UNESCO).

Dispositions au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : Ces éléments situés dans les secteurs de garrigues sont à préserver et à valoriser en vue de leur remise en état.

Localisation : Collines de garrigue autour de La Calmette (plateau de l'**Escalette** au sud, plateau de **Tessonne** à l'ouest, etc.). Une capitelle restaurée est accessible via le GR700 (voie Régordane) au sud-ouest du village.

Mas de l'Habitarelle



Description historique : Le Mas de l'Habitarelle constitue le **seul vestige** du hameau médiéval de Massillan, dont il reste mention dès le XI^e siècle. « Le village se composait de : Massillan (dont demeure une seule bâtisse au mas de l'Habitarelle, sur la route d'Alès au nord) ... ». Cette ferme traditionnelle, vraisemblablement fondée au Moyen Âge, a longtemps été dédiée à l'élevage (bergerie) et aux cultures vivrières avant d'être abandonnée puis remise en valeur.

État de conservation : Bon état général : la structure (murs en moellons, encadrements en pierre de taille) et la couverture (tuiles canal) ont fait l'objet d'un entretien régulier. Aujourd'hui le bâtiment abrite le **Domaine l'Habitarelle**, exploitation maraîchère de fruits et légumes, et reste pleinement utilisé.

Justification patrimoniale :

- *Valeur historique* : unique témoin du hameau de Massillan, illustrant la morphologie des communautés rurales médiévales de la région.
- *Valeur architecturale vernaculaire* : bâti en moellons enduits avec modénatures en pierre de taille et toiture traditionnelle, représentatif des fermes languedociennes.
- *Valeur paysagère* : repère visuel le long de la route d'Alès, il marque l'entrée nord du territoire communal et assure la transition entre le bourg et la plaine agricole.

Dispositions au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme : il s'agit d'un élément bâti à préserver in situ.

- **Travaux interdits** : démolition, percement d'ouvertures non originales, surélévation ou extension dénaturante.
- **Travaux autorisés (à condition de respecter l'existant)** : réparations de la toiture, rejointoiement à la chaux, restauration des menuiseries traditionnelles.
- **Périmètre de protection recommandé** : 10 m autour du bâti, afin de garantir sa visibilité, son intégrité structurelle et paysagère.

Autres éléments remarquables

- **Temple protestant octogonal (1846)** – Bien que plus imposant que le “petit patrimoine”, on rappelle l'existence du temple de La Calmette, édifice rare par son plan centré, inscrit Monument historique. Sa protection est déjà assurée (MH 1991).
- **Église Saint-Julien (1860)** – L'église paroissiale reconstruite au XIX^e s., surnommée “*cathédrale de la Gardonnenque*”. Là encore, édifice majeur déjà protégé par le droit commun.
- **Monument aux morts (1920)** – Obélisque commémoratif en pierre, situé place de l'Hôtel-de-Ville. À conserver in situ.
- **Calvaire rampe du Nord, Croix du Plan Roger Martin, Croix des cocons, Croix de la croisette.** Tous ces éléments sont à conserver in situ.