



# **PLAN LOCAL D'URBANISME**

## **4<sup>ème</sup> Modification**

### **REGLEMENT**

<b>Procédure</b>	<b>Prescription</b>	<b>Délibération arrêtant le projet</b>	<b>Publication</b>	<b>Approbation</b>
4 <sup>ème</sup> Modification	22/07/2016 Modificatif du 06/09/2016			14/12/2016
4 <sup>ème</sup> Modification simplifiée		DCM du 23/09/2015 Modalités de mise à disposition du dossier au public		9/12/2015
1 <sup>ère</sup> Révision Allégée	25/09/2013	21 05 2014		10/12/2014
3 <sup>ème</sup> modification simplifiée		DCM du 25/09/2013 Modalités de mise à disposition du dossier auprès du public		11/12/2013
2 <sup>ème</sup> modification simplifiée				27/06/2012
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée				29/02/2012
3 <sup>ème</sup> modification	23 09 2009			27 01 2010
2 <sup>ème</sup> modification	27 02 2008			08 07 2009
1 <sup>ère</sup> modification				09 05 2007
3 <sup>ème</sup> révision et transformation en PLU	17 01 2002	20 10 2004		28 09 2005
3 <sup>ème</sup> modification				09 09 1999
2 <sup>ème</sup> modification				30 02 1999
1 <sup>ère</sup> modification				30 07 1998
2 <sup>ème</sup> révision	13 05 1993	20 04 1995		11 04 1996
3 <sup>ème</sup> modification				08 04 1993
2 <sup>ème</sup> modification				11 02 1993
1 <sup>ère</sup> modification				13 06 1991
1 <sup>ère</sup> révision	13 11 1986			09 11 1989
1 <sup>ère</sup> Modification				08 06 1984
Elaboration	26 06 1975		06 06 1979	09 09 1981

# PLAN LOCAL D'URBANISME DE VERGEZE

## REGLEMENT

### TITRE I - PREAMBULE ET RAPPEL REGLEMENTAIRE

3

### TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

6

CHAPITRE I	ZONE I U	7
CHAPITRE II	ZONE II U	13
CHAPITRE III	ZONE III U	19
CHAPITRE IV	ZONE IV U	26

### TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

31

CHAPITRE I	ZONE I AU	32
CHAPITRE II	ZONE II AU	35
CHAPITRE III	ZONE III AU	42
CHAPITRE IV	ZONE IV AU	45

### TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

50

CHAPITRE V	ZONE A	51
------------	--------	----

### TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

55

CHAPITRE VI	ZONE N	56
-------------	--------	----

# TITRE I

## **PREAMBULE ET RAPPEL REGLEMENTAIRE**

## **CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VERGEZE.

## **PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOL**

1 – Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales d'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1er des règles générales d'aménagement et d'urbanisme, à l'exception des articles R111-2, R 111-3, R 111-4, R.111-14.2, R.111-15 et R.111-21 du code de l'urbanisme.

2 – S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme nonobstant la mention « non réglementé » y figurant :

- a) Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols.
- b) La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.
- c) Les articles du code de l'urbanisme ou d'autres législations concernant : les périmètres sensibles, les secteurs sauvegardés.
- d) Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc.

## **DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

Le Plan Local d'Urbanisme comprend des emplacements réservés et des espaces boisés classés au sein de chaque zone.

## **DEROGATION - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **RAPPELS REGLEMENTAIRES**

Outre le régime du permis de construire (articles L et R 421-1 et suivants du code de l'urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du code de l'urbanisme, et nonobstant les réglementations qui leur sont éventuellement applicables :

→ L'édification des clôtures (articles L.441.1 à 3 et R.441.1 et suivants)

→ Les installations et travaux divers (articles R 442-1 à 13) tels que :

- Les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports ouverts au public.

- Les aires de jeux et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.

- Les affouillements et exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres carrés et d'une profondeur supérieure à 2 mètres dans la mesure où les opérateurs proposent des mesures compensatoires pour l'écoulement des eaux pluviales.

→ Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage ou les demandes de défrichement font l'objet d'un rejet de plein droit (article R.130.1 à 24 du code de l'urbanisme).

→ Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping caravanning (articles R 443-1 à 16).

→ L'aménagement de parc résidentiel de loisirs (articles R.444.1 à 4).

→ La démolition de tout ou partie de bâtiment dans le périmètre de protection des monuments historiques et dans les sites délimités sur le plan des servitudes d'utilité publique (article L. et R.430.1 et suivants du code de l'urbanisme).

→ Les piscines.

La commune étant située dans une zone à risques sismiques faibles, les constructeurs devront respecter les normes techniques correspondantes et le faire apparaître dans les demandes de permis de construire.

Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur (arrêté du 6 octobre 1978 et du 29 décembre 1998).

En bordure de l'autoroute A9, de la RN 113 et de la voie ferrée TARASCON-SETE, les constructions devront être réalisées conformément aux prescriptions de l'arrêté du 6/10/1978 et du 29/12/1998 relatifs à l'isolement acoustique contre les bruits de l'espace extérieur. Les voies concernées sont classées :

- Autoroute A9 : type I avec 4 files de circulation ;

- Voie SNCF TARASCON-SETE/type I avec 2 files de circulation

- RN 113 : type I avec 2 files de circulation.

Certains espaces sont concernés par des risques d'inondation recensés au titre du Plan de Prévention contre les Risques. Les dispositions particulières d'utilisation et d'occupation des sols figurent au document inséré en annexe et prime toute autre considération.

## **RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

En toutes zones les constructions et installations détruites par sinistre pourront faire l'objet dans les deux ans suivant le sinistre, d'un permis de reconstruire sans changement de destination dans le respect de la *surface de plancher* préexistante, même si les constructions et installations ne respectent pas le corps de règles de la zone. Toutefois, dans les zones couvertes par le P.P.R. les règles y afférentes primeront toute autre considération.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I – ZONE IU

## Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone couvrant le centre historique où l'urbanisation est réalisée en ordre continu dense.

## ARTICLE IU. 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### Sont interdites :

- Les activités polluantes relevant du régime des installations classées.
- Les campings, caravanings, camps de loisir.
- Les installations précaires type poulaillers, clapiers, porcheries.
- Les dépôts de véhicules.
- L'ouverture de mines ou carrières.
- Les aires de jeux et de sport.
- Les constructions à usage de commerce, d'artisanat, d'une surface hors œuvre nette supérieure à 350 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE IU. 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

### Sont autorisées sous conditions :

- Sont autorisées sous conditions : Les constructions à usage de commerce, d'artisanat d'une *surface de plancher* inférieure à 350 m<sup>2</sup>.
- L'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) des activités existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).

## ARTICLE IU. 3 ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

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

## ARTICLE IU. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

### ***Eau potable :***

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

### ***Eaux usées :***

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### ***Eaux de piscines et bassins :***

Les eaux de rejets ou de vidanges devront être traitées pour éliminer les produits chlorés et leurs dérivés avant rejet dans le réseau public.

### ***Eaux pluviales :***

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. En aucun cas les raccordements ne pourront s'effectuer sur le réseau de collecte des eaux usées.

Dans l'hypothèse d'un projet augmentant les surfaces imperméabilisées, le projet devra prévoir la rétention des eaux pluviales dans les conditions définies par la DISE du Gard et sur la base de 100 l par m<sup>2</sup> imperméabilisés supplémentaires.

### ***Electricité et téléphone :***

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

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

## ARTICLE IU. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

## ARTICLE IU. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques ou destinées à le devenir.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins.
- Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots,
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement (arbres par exemple).

## **ARTICLE IU. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction doit être édifée en limite séparative pour tous ses niveaux en façade sur rue.

Cette disposition n'est pas applicable lorsque le projet concerne :

- L'extension ou la surélévation d'un bâtiment existant,
- La réalisation d'une construction neuve sur un terrain supportant déjà des bâtiments non appelés à être démolis.

Les constructions qui ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, à la limite séparative qui en est le plus rapprochée, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation (hors margelles) de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives doit être respectée.

## **ARTICLE IU. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE IU. 9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE IU. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions en façade sur rue ne devra pas dépasser la hauteur des constructions de l'îlot.

En aucun cas, la hauteur des constructions, comptée à partir du niveau de la voie en façade sur rue et du terrain naturel pour les autres implantations, ne pourra excéder 8.50 mètres au faîtage (6m en limite de propriété) et 6.50 mètres à l'égout des toitures (4m en limite de propriété).

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc. Ces hauteurs devront être telles qu'elles ne provoquent pas de troubles anormaux pour les constructions voisines.

## **ARTICLE IU. 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

### **Volume des constructions.**

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation s'ils sont significatifs.

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits, sauf s'ils sont justifiés par des motifs techniques ou architecturaux.

### **Percements.**

De manière générale, les baies doivent être à dominante verticale (hauteur = au minimum 1,25 X largeur), 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les parties de bâtiment en rez-de-chaussée destinées à recevoir des façades commerciales. Une harmonie sera toutefois recherchée avec les façades de même type situées à proximité. Les éléments intéressants de l'architecture du bâtiment seront préservés et mis en valeur dans le cadre de l'agencement des devantures.

### **Matériaux.**

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal. Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, couleur et modulation.

La couleur des façades sera de teinte claire, obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; par exemple les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture etc.

### **Annexes et dépendances.**

Elles doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

### **Restauration de bâtiments anciens.**

L'architecture et le volume des bâtiments devront être totalement respectés et l'aspect des matériaux se référeront à ceux du bâtiment existant. Les baies devront être en harmonie parfaite avec celles qui existent.

## **ARTICLE IU. 12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation :

- 1 place de stationnement par logement pour l'habitat individuel.
- 1 place de stationnement par logement pour les immeubles d'habitat collectif.
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

**☐ Pour les bureaux et l'artisanat :**

- 1 place pour 40 mètres carrés de *Surface de plancher*.

**☐ Pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 mètres carrés de *Surface de plancher* :**

- 1 place pour 20 mètres carrés de *Surface de plancher*.

**☐ Pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 mètres carrés de *Surface de plancher* :**

- 1 place pour 20 mètres carrés de *Surface de plancher*.

**☐ Pour l'hébergement hôtelier :**

- 1 place au moins par chambre.

**Modalité d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, sur le terrain de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à :

- aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,

- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L.421-3 paragraphes 3,4 et 5 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non visés ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques, les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

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

## **ARTICLE IU. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## CHAPITRE II – ZONE IIU

### Caractère de la zone :

Elle recouvre les extensions du centre historique du village où les constructions ont été réalisées en ordre discontinu dense.

Une partie de la zone (indice r) est concernée par les risques d'inondations recensés au titre du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.). Des dispositions particulières relatives à l'occupation et à l'utilisation des sols sont définies dans le cadre de ce document figurant en annexe.

### ARTICLE IIU. 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdites :

- Les activités polluantes relevant du régime des installations classées.
- Les campings, caravanings, camps de loisir
- Les installations précaires type poulaillers, clapiers, porcheries.
- Les dépôts de véhicules.
- L'ouverture de mines ou carrières.

### ARTICLE IIU. 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

#### Sont autorisées sous conditions :

- L'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) des activités existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).
- Dans la zone bordant le lit du Rhône, repérée par des hachures au plan de zonage, les constructions devront comprendre un vide sanitaire de 1,00m ou 0,60m minimum selon le cas si les prescriptions au titre du P.P.R. ne sont pas plus contraignantes.

### ARTICLE IIU. 3 ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

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

Pour les routes départementales de niveau 3 (RD 139 au nord de la RN 113) hors agglomération, tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de voirie et ne pourra être accepté qu'à la condition de remplir l'exigence de visibilité de 250 mètres.

## **ARTICLE IIU. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Toutes dispositions techniques doivent être prises pour assurer la détection des fuites à l'intérieur de la propriété privée.

### **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### **Eaux de piscines et bassins :**

Les eaux de rejets ou de vidanges devront être traitées pour éliminer les produits chlorés et leurs dérivés avant rejet dans le réseau public

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. En aucun cas les raccordements ne pourront s'effectuer sur le réseau de collecte des eaux usées.

Dans l'hypothèse d'un projet augmentant les surfaces imperméabilisées, le projet devra prévoir la rétention des eaux pluviales dans les conditions définies par la DISE du Gard et sur la base de 100 l par m<sup>2</sup> imperméabilisés supplémentaires.

### **Electricité et téléphone :**

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

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

## **ARTICLE IIU. 5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE IIU.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques ou destinées à la devenir.

Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins.
- Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots,
- Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux constructions à implanter le long des voies internes des opérations d'ensemble et pour les piscines.

Dans la marge de recul de 20 mètres en bordure de la voie SNCF comptés à partir du rail extérieur, seules sont admises les extensions et aménagements de constructions existantes.

En cas de route départementale de niveau 3 (RD 139 au nord de la RN 113), les constructions devront être implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie sur les tronçons concernés, conformément aux documents graphiques.

## **ARTICLE IIU.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Toute construction peut être édiflée :

- Soit en limite séparative pour tous ses niveaux.
- Soit en retrait de la limite.

Les constructions qui ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment, à la limite séparative qui en est le plus rapprochée, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des adaptations mineures aux dispositions des paragraphes ci-dessus pourront être autorisées lorsque l'état du bâti environnant ou les contraintes techniques le justifient.

Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation (hors margelles) de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives doit être respectée.

## **ARTICLE IIU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

## **ARTICLE IIU.9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE IIU.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau de la voie en façade sur rue et du terrain naturel pour les autres implantations, ne pourra excéder 8.50 mètres au faîtage (6 m en limite de propriété) et 6.50 mètres à l'égout des toitures (4m en limite de propriété).

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc. Ces hauteurs devront être telles qu'elles ne provoquent pas de troubles anormaux pour les constructions voisines.

Pour les parties du territoire hachurées en bleu pale large au plan de zonage, en l'absence de conditions plus contraignantes au P.P.R, les extensions de constructions et les constructions neuves devront posséder un vide sanitaire ou équivalent de 0,60 m minimum de hauteur par rapport au terrain avant travaux.

## **ARTICLE IIU.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

### **Volume des constructions.**

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation s'ils sont significatifs.

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont à éviter.

### **Percements.**

De manière générale, les baies doivent être à dominante verticale (hauteur = au minimum 1,25 X largeur), 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.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les parties de bâtiment en rez-de-chaussée destinées à recevoir des façades commerciales. Une harmonie sera toutefois recherchée avec les façades de même type situées à proximité. Les éléments intéressants de l'architecture du bâtiment seront préservés et mis en valeur dans le cadre de l'agencement des devantures.

### **Matériaux.**

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal. Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, couleur et modulation.

La couleur des façades sera de teinte claire, obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; par exemple les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture etc.

### **Clôtures :**

Les clôtures sur rue seront en harmonie avec les clôtures voisines.

La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas :  
- 2 mètres en façade sur rue, la partie pleine n'excédant pas 1,00 m.  
- 2 mètres en limite séparative.

Les clôtures devront préserver les écoulements des eaux pluviales.

#### **Annexes et dépendances.**

Elles doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

#### **Restauration de bâtiments anciens.**

L'architecture et le volume des bâtiments devront être totalement respectés et l'aspect des matériaux se référera à ceux du bâtiment existant. Les baies devront être en harmonie parfaite avec celles qui existent.

## **ARTICLE IIU.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

#### **Il est exigé :**

##### **❑ Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 2 places de stationnement par logement pour l'habitat individuel.
- 1,5 place par logement pour les immeubles d'habitat collectif.
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

##### **❑ Pour les bureaux et l'artisanat :**

- 1 place pour 40 mètres carrés de *Surface de plancher*.

##### **❑ Pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 mètres carrés de *Surface de plancher* :**

- 1 place pour 20 mètres carrés de *Surface de plancher*.

##### **❑ Pour l'hébergement hôtelier :**

- 1 place au moins par chambre.

#### **Modalité d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, sur le terrain de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à :

- aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L.421-3 paragraphes 3,4 et 5 du code de l'urbanisme.

La règle applicable aux constructions ou établissements non visés ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques, les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

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

## **ARTICLE IIU.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## CHAPITRE III – ZONE IIIU

### **Caractère de la zone :**

Zone de moyenne densité destinée à accueillir des constructions en ordre discontinu aéré à vocation d'habitat, de services ou d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux, compatibles avec la vie urbaine.

Cette zone comprend les secteurs :

**IIIUa de plus faible densité,**

**IIIUs couvrant les terrains principalement réservés aux activités sportives et de loisirs.**

Une partie de la zone (indice r) est concernée par les risques inondables recensés au titre du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.). Des dispositions particulières relatives à l'occupation et l'utilisation des sols sont définies dans le cadre de ce document figurant en annexe.

### **ARTICLE IIIU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **Sont interdites dans l'ensemble de la zone :**

- Les activités polluantes relevant du régime des installations classées.
- Les campings, caravanings,
- Les installations précaires type poulaillers, clapiers, porcheries.
- Les dépôts de véhicules.
- L'ouverture de mines ou carrières.

En outre, sont interdites dans les zones III Ua les aires de jeux et de sport.

### **ARTICLE IIIU.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

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

- Dans la zone bordant le lit du Rhône, repérée par des hachures au plan de zonage, les constructions devront comprendre un vide sanitaire de 1,00 mètre ou 0,60 mètre minimum selon le cas si les prescriptions au titre du P.P.R. ne sont pas plus contraignantes.
- L'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) des activités existantes à la date d'approbation de la présente révision du PLU, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).

## **ARTICLE IIIU.3 ACCES – VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

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

Chaque tènement de propriété ne pourra être desservi à partir des routes départementales que par deux accès charretiers au maximum.

La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin que les véhicules puissent faire demi-tour aisément. Les espaces réservés à ces aménagements devront correspondre à l'importance du nombre de logements desservis ; en aucun cas la superficie ne sera inférieure à 150 mètres carrés.

Pour les routes départementales de niveau 2 (RD1, RD 139 au sud de la RN 113) et 3 (RD 139 au nord de la RN 113) hors agglomération, tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de voirie et ne pourra être accepté qu'à la condition de remplir l'exigence de visibilité de 250 mètres.

Pour les routes départementales de niveau 4 (RD 104), tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de voirie.

## **ARTICLE IIIU.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Toutes dispositions techniques devront être prises pour assurer la détection des fuites à l'intérieur de la propriété privée.

### **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### **Eaux de piscines et bassins :**

Les eaux de rejets ou de vidanges devront être traitées pour éliminer les produits chlorés et leurs dérivés avant rejet dans le réseau public

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. En aucun cas les raccordements ne pourront s'effectuer sur le réseau de collecte des eaux usées.

Dans l'hypothèse d'un projet augmentant les surfaces imperméabilisées, le projet devra prévoir la rétention des eaux pluviales dans les conditions définies par la DISE du Gard et sur la base de 100 l par m<sup>2</sup> imperméabilisés supplémentaires.

## **Electricité et téléphone :**

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

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

## **ARTICLE IIIU.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE IIIU.6 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 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Dans le cas d'un bâtiment existant implanté à l'alignement ou dans la marge de recul, son extension pourra être autorisée même si elle ne respecte pas les conditions d'implantations énoncées ci-dessus.

L'implantation des piscines n'est pas réglementée.

Dans la marge de recul de 9 m en bordure de la voie S.N.C.F. seuls sont admis les extensions et aménagements des constructions existantes.

En cas de route départementale de niveau 2 (RD 1 au sud de la RN 113), les constructions devront être implantées à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie sur les tronçons concernés, conformément aux documents graphiques.

En cas de route départementale de niveau 3 (RD 139 au nord de la RN 113), les constructions devront être implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie sur les tronçons concernés, conformément aux documents graphiques.

## **ARTICLE IIIU.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation (hors margelles) de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives doit être respectée.

## **ARTICLE IIIU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment ou corps de bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L=H).

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposite l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes ne comportant pas de pièces habitables.

## **ARTICLE IIIU.9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder :

- 50 % en III U
- 35 % en III Ua

Secteur III Us : non réglementée

En secteur IIIUa, le coefficient d'emprise au sol ci-dessus est augmenté de 20% pour les projets de construction de logements sociaux.

La superficie des piscines (hors margelles) est comprise dans le calcul de l'emprise au sol, au-delà de 32m<sup>2</sup> (4X8m).

Ne sont pas soumis à la règle de densité les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sociaux, culturels, sportifs etc) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles 3 à 13.

## **ARTICLE IIIU.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne devra pas excéder 8.50 mètres au faîtage (6m en limite de propriété) et 6.50 mètres à l'égout des toitures (4m en limite de propriété).

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. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc. Ces hauteurs devront être telles qu'elles ne provoquent pas de troubles anormaux pour les constructions voisines.

Dans le secteur III us la hauteur n'est pas réglementée.

Pour les parties du territoire hachurées en bleu pale large au plan de zonage, en l'absence de conditions plus contraignantes au P.P.R, les extensions de constructions et les constructions neuves devront posséder un vide sanitaire ou équivalent de 0,60 m minimum de hauteur par rapport au terrain avant travaux.

Pour les parties du territoire hachurées en violet au plan de zonage, en l'absence de conditions plus contraignantes au P.P.R et lorsque la hauteur d'eau de la crue de référence est supérieure à 0,50 m :

- Les extensions des constructions existantes devront posséder un vide sanitaire ou équivalent de 1,00m minimum de hauteur par rapport au terrain avant travaux.

- ❑ Les constructions nouvelles sont interdites.

Lorsque la hauteur d'eau de la crue de référence est inférieure à 0,50 m toutes les constructions devront posséder un vide sanitaire ou équivalent de 1,00m de hauteur minimum.

## **ARTICLE IIIU.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

### **Volume des constructions.**

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation s'ils sont significatifs.

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont à éviter.

### **Percements.**

De manière générale, les baies doivent être à dominante verticale (hauteur = au minimum 1,25 X largeur), 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.

### **Matériaux.**

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal. Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, couleur et modulation.

La couleur des façades sera de teinte claire, obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; par exemple les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture etc.

### **Annexes et dépendances.**

Elles doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

### **Clôtures.**

Les clôtures sur rue reprendront les types de clôtures voisines s'ils sont significatifs.

La hauteur maximale des clôtures n'excédera pas :

- 2 mètres en façade sur rue, la partie pleine n'excédant pas 1,00m.
- 2 mètres en limite séparative.

Les clôtures devront préserver les écoulements des eaux pluviales.

En bordure du domaine de la SNCF, des clôtures défensives seront obligatoirement édifiées par les constructeurs et aménageurs.

## ARTICLE IIIU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

### Il est exigé :

#### Pour les constructions à usage d'habitation :

- 2 places de stationnement par logement pour l'habitat individuel.
- 2 places de stationnement par logement pour les immeubles d'habitat collectif.
- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

#### Pour les bureaux et l'artisanat :

- 1 place de stationnement pour 40 mètres carrés de *Surface de plancher*

#### Pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 mètres carrés de *Surface de plancher* :

- 1 place pour 20 mètres carrés de *Surface de plancher*.

#### Pour l'hébergement hôtelier :

- 1 place au moins par chambre.

La règle applicable aux constructions ou établissements non visés ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

### **Modalité d'application :**

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménagement, sur le terrain de l'opération, du nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à :

- aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,
- justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article L.421-3 paragraphes 3,4 et 5 du code de l'urbanisme.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques, les garages et aires de stationnement avec accès multiples sur la voie publique sont interdits.

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

## ARTICLE IIIU.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

La superficie affectée à ces espaces ne sera pas inférieure à 10 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération.

## CHAPITRE IV – ZONE IVU

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone couvrant des terrains principalement affectés aux activités multiples (artisanales, commerciales, de services et logements de fonction) qui n'auraient pas leur place en zone urbaine d'habitat.

Cette zone comprend un secteur :

- **IV Ua** couvrant les emprises de l'usine PERRIER,

Une partie de la zone (indice r) est concernée par les risques inondables recensés au titre du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.). Des dispositions particulières relatives à l'occupation et l'utilisation des sols sont définies dans le cadre de ce document figurant en annexe.

### ARTICLE IVU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### Sont interdites :

- L'ouverture de mines et carrières.
- Les campings, caravanings.
- Les constructions et installations industrielles sauf en secteur IVUa.
- Les constructions à usage d'habitation non liées aux activités.

### ARTICLE IVU.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

#### Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des activités réalisées sur la même unité foncière simultanément ou postérieurement à cette activité d'une surface hors œuvre nette maximum de 60m<sup>2</sup>.
- Dans la zone bordant le lit du Rhône, repérée par des hachures au plan de zonage, les constructions devront comprendre un vide sanitaire de 1 mètre minimum si les prescriptions au titre du P.P.R. ne sont pas plus contraignantes.
- L'aménagement et l'extension (en continuité ou en discontinu, des logements existants à la date de publication du P.L.U.
- Dans le secteur IVUa, les aménagements hydrauliques, y compris les exhaussements et affouillements des sols, strictement nécessaires aux travaux de protection contre les inondations.

## **ARTICLE IVU.3 ACCES – VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

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

Pour les routes départementales de niveau 2 (RD 139 au sud de la RN 113) hors agglomération, tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de voirie et ne pourra être accepté qu'à la condition de remplir l'exigence de visibilité de 250 mètres.

Pour les routes départementales de niveau 4 (RD 104), tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de voirie.

## **ARTICLE IVU.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Toutes dispositions techniques devront être prises pour assurer la détection des fuites à l'intérieur de la propriété privée.

### **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les travaux sont à la charge du pétitionnaire.

### **Eaux de piscines et bassins :**

Les eaux de rejets ou de vidanges devront être traitées pour éliminer les produits chlorés et leurs dérivés avant rejet dans le réseau public

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. En aucun cas les raccordements ne pourront s'effectuer sur le réseau de collecte des eaux usées.

Dans l'hypothèse d'un projet augmentant les surfaces imperméabilisées, le projet devra prévoir la rétention des eaux pluviales dans les conditions définies par la DISE du Gard et sur la base de 100 l par m<sup>2</sup> imperméabilisés supplémentaires.

### **Electricité et téléphone :**

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

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

## **ARTICLE IVU.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE IVU.6 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 10 mètres de l'axe des voies sans pouvoir être inférieure à 5 mètres de l'alignement.

En cas de route départementale de niveau 2 (RD 139 au sud de la RN 113), les constructions devront être implantées à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie sur les tronçons concernés, conformément aux documents graphiques.

## **ARTICLE IVU.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

## **ARTICLE IVU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment ou corps de bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H$ ).

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 5 mètres.

## **ARTICLE IVU.9 EMPRISE AU SOL**

Non réglementée.

## **ARTICLE IVU.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du niveau du terrain naturel n'excèdera pas :

■ **Dans le secteur IVU et IVUr :**

- 15 mètres au faîtage pour les constructions à usage d'activité.
- 8.50 mètres au faîtage (6m en limite de propriété) et 6.50 mètres à l'égout des toitures (4m en limite de propriété) pour les habitations non intégrées aux bâtiments à usage d'activités.

■ **Dans le secteur IVUa :**

- 35 mètres

■ **Dans l'ensemble de la zone**, 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.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, réfrigérant, etc ou pour des éléments ponctuels de superstructure.

Pour les parties du territoire hachurées en violet au plan de zonage, en l'absence de conditions plus contraignantes au P.P.R et lorsque la hauteur d'eau de la crue de référence est supérieure à 0,50 m :

- Les extensions des constructions existantes devront posséder un vide sanitaire ou équivalent de 1,00m minimum de hauteur par rapport au terrain avant travaux.
- Les constructions nouvelles sont interdites.

Lorsque la hauteur d'eau de la crue de référence est inférieure à 0,50 m toutes les constructions devront posséder un vide sanitaire ou équivalent de 1,00m de hauteur minimum.

## ARTICLE IVU.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

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.

## ARTICLE IVU.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

**Il est exigé :**

❑ **Pour les bureaux :**

- La surface totale des aires de stationnement doit être au moins égale à 100 % de la *Surface de plancher*.

❑ **Pour les établissements artisanaux ou industriels :**

- La surface totale des aires de stationnement doit être au moins égale à 40 % de la *Surface de plancher*.

❑ **Pour les commerces :**

- La surface totale des aires de stationnement doit être au moins égale à 150 % de la *Surface de plancher*.

La règle applicable aux constructions ou établissements non visés ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

**Nota :**

**Le nombre de places de stationnement sera calculé sur la base de 25m<sup>2</sup> par unité.**

## **ARTICLE IVU.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

## **ARTICLE IVU.14 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

Non réglementé.

Pour les constructions à usage d'habitat liées à l'activité autorisée à l'article IVU2, la *Surface de plancher* maximale autorisée est de 60 mètres carrés.

## **TITRE III**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **CHAPITRE I – ZONE IAU**

### **Caractère de la zone :**

Elle concerne des espaces destinés à une urbanisation ultérieure à moyen ou long terme après modification du PLU.

Cette zone comprend un secteur IAUa à vocation d'activités situé dans l'aire d'influence des captages de Perrier. L'ouverture à l'urbanisation devra prendre en compte les exigences en matière de protection des forages.

### **ARTICLE IAU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes constructions et aménagements nouveaux sont interdits à l'exception des clôtures et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE IAU.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

L'aménagement sans extension des constructions existantes.

### **ARTICLE IAU.3 ACCES – VOIRIE**

Pour les routes départementales de niveau 2 (RD 139 au sud de la RN 113 et RD 979) hors agglomération, tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de voirie et ne pourra être accepté qu'à la condition de remplir l'exigence de visibilité de 250 mètres.

Pour les routes départementales de niveau 4 (RD 104), tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de voirie.

### **ARTICLE IAU.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet

### **ARTICLE IAU.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE IAU.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En cas de route départementale de niveau 2 (RD 139 au sud de la RN 113, RD 979), les constructions devront être implantées à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie sur les tronçons concernés, conformément aux documents graphiques.

## **ARTICLE IAU.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet

## **ARTICLE IAU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet

## **ARTICLE IAU.9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet

## **ARTICLE IAU.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

## **ARTICLE IAU.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **Clôtures :**

En bordure des voies, la hauteur des clôtures est limitée comme suit pour éviter un effet d'occultation visuelle trop important sur l'espace public :

- Clôture en grillage : hauteur limitée à 1,50 m,
- Clôture en murs : hauteur limitée à 1,20 m,
- Clôture en haies : hauteur limitée à 2 m

Dans tous les cas, les maçonneries de clôture devront être enduites ou peintes selon les mêmes règles que la façade principale ou en continuité avec les clôtures voisines.

## **ARTICLE IAU.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet.

## **ARTICLE IAU.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

## CHAPITRE II – ZONE II AU

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser, insuffisamment ou non équipée dont la constructibilité est subordonnée à la réalisation des équipements.

Il s'agit d'une zone couvrant le centre historique où l'urbanisation est réalisée en ordre continu dense.

Le secteur II AU<sub>b</sub> est de moindre densité.

Le secteur II AU<sub>c</sub> est destiné à accueillir un funérarium.

Le secteur II AU<sub>d</sub> est destiné à recevoir une opération d'ensemble réalisée sous forme de ZAC dénommée ZAC de la MALACORADE comprenant 4 sous-secteurs :

- Le sous secteur II AU<sub>d</sub> 1 destiné à l'habitat collectif, activités tertiaires.
- Le sous secteur II AU<sub>d</sub> 2 destiné à l'habitat groupé et activités tertiaires.
- Le sous secteur II AU<sub>d</sub> 3 réservé à l'habitat individuel et activités tertiaires.
- Le sous secteur II AU<sub>d</sub> 4 destiné à recevoir des équipements publics, des bâtiments publics et des espaces verts.

### ARTICLE II AU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les activités polluantes relevant du régime des installations classées.
- Les campings, caravanings.
- L'ouverture de mines ou carrières.
- Les dépôts de véhicules.
- Les installations industrielles.

### ARTICLE II AU.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont autorisées sous conditions :

- En zone AU<sub>c</sub> : les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- L'aménagement, l'extension (en continuité ou en discontinuité) des habitations et activités existantes à la date d'approbation du PLU.
- Dans le cadre d'opération d'ensemble (lotissement, opération groupée ou association foncière urbaine) les constructions à usage :
  - D'habitation (et leurs annexes)
  - De bureaux, de services et de commerces et d'artisanat relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).

Dans le secteur II AU<sub>d</sub> dans le cadre de la ZAC : les constructions à usage d'habitation, d'activité tertiaire et d'équipement public.

## ARTICLE II AU.3 ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

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

Les voies internes des opérations d'ensemble (lotissement, groupe d'habitations...) doivent présenter une plate-forme d'une largeur minimale de 8 mètres. Toutefois, les voies en impasse destinées à desservir 4 logements au maximum pourront avoir une plate-forme d'une largeur minimale de 5 mètres.

La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée afin que les véhicules puissent faire demi-tour aisément. Les espaces réservés à ces aménagements devront correspondre à l'importance du nombre de logements desservis, en aucun cas la superficie ne sera inférieure à 150 mètres carrés.

Pour les routes départementales de niveau 3 (RD 139 au nord de la RN 113) hors agglomération, tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de voirie et ne pourra être accepté qu'à la condition de remplir l'exigence de visibilité de 250 mètres.

## ARTICLE II AU.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux.

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Toutes dispositions techniques devront être prises pour assurer la détection des fuites à l'intérieur de la propriété privée.

### **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### **Eaux de piscines et bassins :**

Les eaux de rejets ou de vidanges devront être traitées pour éliminer les produits chlorés et leurs dérivés avant rejet dans le réseau public.

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. En aucun cas les raccordements ne pourront s'effectuer sur le réseau de collecte des eaux usées.

Dans l'hypothèse d'un projet augmentant les surfaces imperméabilisées, le projet devra prévoir la rétention des eaux pluviales dans les conditions définies par la DISE du Gard et sur la base de 100 l par m<sup>2</sup> imperméabilisés supplémentaires. Les bassins de rétention seront équipés de dispositifs de récupération des éléments polluants et surnageants.

Dans le secteur II AUd, la rétention des eaux pluviales sera traitée de manière globale pour l'ensemble de la zone.

### **Electricité et téléphone :**

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

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

## **ARTICLE II AU.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Superficie des opérations :

La superficie minimale des terrains d'assiette destinés à recevoir une opération d'ensemble doit être au moins égale à 1 ha.

Lorsque la superficie restant à urbaniser à l'intérieur de la zone sera inférieure à 1 ha, ou s'il s'agit d'une enclave totalement limitée par des parcelles bâties, des voiries ou des limites de zone, les opérations pourront être réalisées si elles concernent l'ensemble des terrains restants.

En secteur II AUd, la ZAC devra couvrir la totalité des terrains de la zone.

## **ARTICLE II AU.6 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 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

A l'intérieur des opérations, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de l'alignement ou du domaine public qui s'y substitue, sous réserve que la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de l'alignement opposé soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le secteur II AUd, les constructions pourront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprise publiques,
- Soit en retrait de l'alignement des voies à une distance comptée horizontalement égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## **ARTICLE II AU.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que le bâtiment à construire ne joute la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans le secteur II AUd :

- En sous secteurs II AUd1 et II AUd4, les constructions doivent être implantées à une distance de la limite comptée horizontalement égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Dans les sous secteurs II AUd2 et II AUd3, les constructions peuvent être implantées soit en limite soit en retrait de la limite à une distance comptée horizontalement égale ou supérieure à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation (hors margelles) de 1,50 mètre par rapport aux limites séparatives doit être respectée.

## **ARTICLE II AU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point la plus proche d'un autre bâtiment ou corps de bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H$ ).

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposite l'une de l'autre ne comporte pas de baies éclairant les pièces habitables.

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes ne comportant pas de pièces habitables.

En secteur II AUd l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée.

## **ARTICLE II AU.9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% du terrain d'assiette.

En secteur II AUc, l'emprise au sol n'est pas règlementée.

En secteur II AUd, l'emprise au sol sera la suivante :

- En sous secteurs II AUd1, II AUd2, II AUd4 l'emprise au sol ne doit pas excéder 50% du terrain d'assiette.
- En sous secteurs II AUd3, l'emprise au sol ne doit pas excéder 40% du terrain d'assiette.

La superficie des piscines (hors margelles) est comprise dans le calcul de l'emprise au sol, au-delà de 32m<sup>2</sup> (4X8).

## **ARTICLE II AU.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel n'excèdera pas 6,50 mètres à l'égout et 8,50 mètres au faîtage des toitures de la construction.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc.

Les constructions à usage d'habitation seront réalisées sur vide sanitaire de 0,40 mètres de hauteur minimum.

Les constructions réalisées en limite de propriété n'excéderont pas 4,00 mètres de hauteur à l'égout et 6 mètres au faîtage des toitures hormis en secteur II AUc où elles pourront atteindre 6,00 mètres à l'égout et 8,50 mètres au faîtage des toitures.

Dans le secteur II AUd :

- En sous secteurs II AUd1 et II AUd4 la hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel n'excèdera pas 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage des toitures.
- En sous secteurs II AUd2 et II AUd3 la hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel n'excèdera pas 6,50 mètres à l'égout et 8.50 mètres au faîtage des toitures.

Dans le secteur AUd la sous face du plancher du rez-de-chaussée des parties habitables des constructions devra être implantée à 0.40 mètres par rapport au terrain naturel.

## **ARTICLE II AU.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

### **Volume des constructions.**

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation s'ils sont significatifs.  
Les toitures terrasses et les toits à une pente sont à éviter.

### **Percements.**

De manière générale, les baies doivent être à dominante verticale (hauteur = au minimum 1,25 X largeur), 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.

### **Matériaux.**

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal. Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, couleur et modulation.

La couleur des façades sera de teinte claire, obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; par exemple les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture etc.

### **Annexes et dépendances.**

Elles doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

### **Clôtures.**

Les clôtures sur rue reprendront les types de clôtures voisines si ils sont significatifs.

La hauteur maximale des clôtures n'excèdera pas 2.00 mètres de hauteur totale, la partie pleine ne pouvant excéder 1.00 mètre.

Les opérations d'ensemble présenteront le plan des clôtures sur rues.

En bordure du domaine de la SNCF, des clôtures défensives seront obligatoirement édifiées par les constructeurs et aménageurs.

Dans le secteur II AUd, les murs pleins auront une hauteur comprise entre 1.00 mètre et 1.60 mètres maximum suivant la hiérarchisation des voies (primaires, secondaires).

## ARTICLE II AU.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Il est exigé :

**☐ Pour les constructions à usage d'habitation :**

- 2.5 places de stationnement au minimum par logement.

Une partie de ces places devra obligatoirement être réalisée en annexe des voies avec un minimum de 0.5 places par logement.

- 1 place par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat.

**☐ Pour les constructions à usage d'habitation situées dans le secteur II AUd :**

- En sous secteur II AUd1 : 2 places de stationnement au minimum par logement dont 0.5 places pour les visiteurs.

- En sous secteur II AUd2 : 2 places de stationnement au minimum par logement (y compris les garages) dont 0.5 places pour les visiteurs.

- En sous secteur II AUd3 : 2 places par lot auxquelles s'ajoutent 0.5 places pour les visiteurs en annexe des voies par opération.

**☐ Pour les activités et bureaux :**

- 1 place de stationnement pour 40 mètres carrés de *Surface de plancher*.

**☐ Pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 mètres carrés de *Surface de plancher* :**

- 1 place pour 20 mètres carrés de *Surface de plancher*.

La règle applicable aux constructions ou établissements non visés ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

## ARTICLE II AU.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces publics (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur largeurs de voies plantées).

## **CHAPITRE III – ZONE III AU**

### **Caractère de la zone :**

Zone non équipée réservée pour des activités de loisirs et des équipements publics après modification du PLU. L'extraction des matériaux alluvionnaires (sable, graviers, etc.) reste possible en attente de son aménagement.

### **ARTICLE III AU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdits tous aménagements ou constructions non mentionnés à l'article IIIAU2.

### **ARTICLE III AU.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

Sont admises sous conditions :

- Les clôtures.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.
- Les constructions démontables de moins de 20 m<sup>2</sup> liées à l'activité piscicole.
- L'extraction des matériaux alluvionnaires (sables, graviers, etc.) et constructions et installations nécessaires à l'exploitation.
- Les aménagements hydrauliques, y compris les exhaussements et affouillements des sols, strictement nécessaires aux travaux de protection contre les inondations.

### **ARTICLE III AU.3 ACCES – VOIRIE**

Pour les routes départementales de niveau 2 (RD 139 au sud de la RN 113, RD 56) hors agglomération, tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de voirie et ne pourra être accepté qu'à la condition de remplir l'exigence de visibilité de 250 mètres.

### **ARTICLE III AU 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Sans objet.

### **ARTICLE III AU.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE III AU.6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En cas de route départementale de niveau 2 (RD 139 au sud de la RN 113, RD 56), les constructions devront être implantées à une distance minimum de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie sur les tronçons concernés, conformément aux documents graphiques.

### **ARTICLE III AU.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Sans objet.

### **ARTICLE III AU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Sans objet.

### **ARTICLE III AU.9 EMPRISE AU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE III AU.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE III AU.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Sans objet.

### **ARTICLE III AU.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Sans objet.

### **ARTICLE III AU.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

## CHAPITRE IV – ZONE IV AU

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone partiellement équipée, destinée à accueillir des activités multiples qui n'auraient pas leur place en zone urbaine.

Une partie de la zone (indice r) est concernée par les risques inondables recensés au titre du Plan de Prévention des Risques (P.P.R.). Des dispositions particulières relatives à l'occupation et l'utilisation des sols sont définies dans le cadre de ce document figurant en annexe.

### ARTICLE IV AU.1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article IV AU2 ci-dessous.

### ARTICLE IV AU.2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admis dans l'ensemble de la zone sous réserve de la mise en place préalable des équipements manquants :

- Les équipements communs d'intérêt collectif.
- Les clôtures.
- Les constructions à usage d'activité artisanale, commerciale, de bureaux ou de services, soumises ou non au régime des installations classées.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.

Les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements de la zone, réalisés sur la même unité foncière, simultanément ou postérieurement à cette activité d'une *Surface de plancher* maximum de 60 mètres carrés.

Dans la zone bordant le lit du Rhône, repérée par des hachures au plan de zonage, les constructions devront comprendre un vide sanitaire de 1.00 mètre minimum si les prescriptions au titre du P.P.R. ne sont pas plus contraignantes.

### ARTICLE IV AU.3 ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du code civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Les accès directs à la R.N. 113 sont interdits.

Pour les routes départementales de niveau 2 (RD 979) hors agglomération, tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de voirie et ne pourra être accepté qu'à la condition de remplir l'exigence de visibilité de 250 mètres.

Pour les routes départementales de niveau 4 (RD 104), tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de voirie.

## **ARTICLE IV AU.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

Toutes dispositions techniques devront être prises pour assurer la détection des fuites à l'intérieur de la propriété privée.

### **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### **Eaux de piscines et bassins :**

Les eaux de rejets ou de vidanges devront être traitées pour éliminer les produits chlorés et leurs dérivés avant rejet dans le réseau public

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. En aucun cas les raccordements ne pourront s'effectuer sur le réseau de collecte des eaux usées.

Dans l'hypothèse d'un projet augmentant les surfaces imperméabilisées, le projet devra prévoir la rétention des eaux pluviales dans les conditions définies par la DISE du Gard et sur la base de 100 l par m<sup>2</sup> imperméabilisés supplémentaires.

## **ARTICLE IV AU.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

### **Superficie des opérations :**

La superficie minimale des terrains d'assiette destinés à recevoir une opération d'ensemble doit être au moins égale à 1 ha.

Lorsque la superficie restant à urbaniser à l'intérieur de la zone sera inférieure à 1 ha, ou s'il s'agit d'une enclave totalement limitée par des parcelles bâties, des voiries ou des limites de zone, les opérations pourront être réalisées si elles concernent l'ensemble des terrains restants.

## **ARTICLE IV AU.6 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 :

- 35 mètres de l'axe de la chaussée de la R.N. 113.
- 25 mètres de l'axe de la chaussée de la R.D. 139. et de la RD 979
- 7 mètres de l'axe de la chaussée sans pouvoir être inférieure à 4 mètres de la voie communale.

## **ARTICLE IV AU.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A moins que la bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE IV AU.8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment ou corps de bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L=H).

En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE IV AU.9 EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 70% du terrain d'assiette de la construction.

## **ARTICLE IV AU.10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du niveau du terrain naturel n'excèdera pas 10 mètres au faitage de la construction.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, réfrigérant, etc. ou pour des éléments ponctuels de superstructure.

Pour les parties du territoire hachurées en violet au plan de zonage, en l'absence de conditions plus contraignantes au P.P.R. et lorsque la hauteur d'eau de la crue de référence est supérieure à 0.50 mètres :

- Les extensions des constructions existantes devront posséder un vide sanitaire ou équivalent de 1.00 mètre minimum de hauteur par rapport au terrain avant travaux.

- Les constructions nouvelles sont interdites.

Lorsque la hauteur d'eau de la crue de référence est inférieure à 0.50 mètres toutes les constructions devront posséder un vide sanitaire ou équivalent de 1.00 mètre de hauteur minimum.

## ARTICLE IV AU.11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

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.

## ARTICLE IV AU.12 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ou en sur largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

- ❑ **Pour les constructions à usage d'habitation autorisées à l'article IVAU2 :**  
1,5 places de stationnement au minimum par logement.
- ❑ **Pour les bureaux :**  
La surface totale des aires de stationnement doit être au moins égale à 100 % de la *Surface de plancher*.
- ❑ **Pour les établissements artisanaux ou industriels :**  
La surface totale des aires de stationnement doit être au moins égale à 40 % de la *Surface de plancher*.
- ❑ **Pour les commerces :**  
La surface totale des aires de stationnement doit être au moins égale à 150 % de la *Surface de plancher*.

**En zone IVAUa, il est exigé :**

- ❑ **Pour les bureaux :**  
La surface totale des aires de stationnement doit être au moins égale à 60% de la *Surface de plancher*.
- ❑ **Pour les établissements artisanaux ou industriels :**  
La surface totale des aires de stationnement doit être au moins égale à 40 % de la *Surface de plancher*.
- ❑ **Pour les commerces :**  
La surface totale des aires de stationnement doit être au moins égale à 100% de la *Surface de Plancher*.

La règle applicable aux constructions ou établissements non visés ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

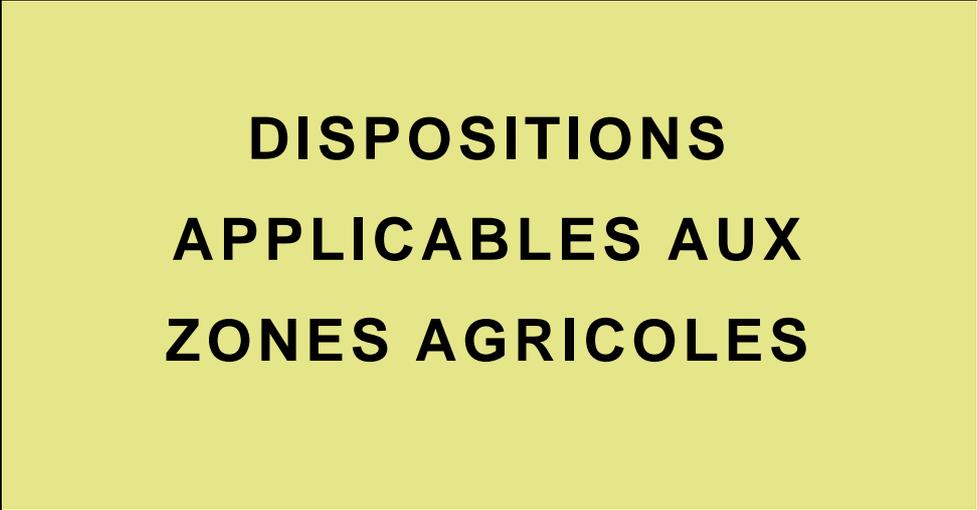
**Nota : Le nombre de places de stationnement sera calculé sur la base de 25m<sup>2</sup> par unité.**

## **ARTICLE IV AU.13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des espaces verts aménagés seront réalisés sur les terrains libres et les surfaces de stationnement seront plantées à raison d'un sujet pour 4 places.

Les dépôts extérieurs seront masqués par des écrans de végétaux.

# **TITRE IV**



**DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

## CHAPITRE V – ZONE A

### Caractère de la zone :

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle comporte des secteurs Aa où l'exploitation des carrières et gravières est autorisée et un secteur Ar inondable où toute construction est interdite.

### ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article A2 ci-dessous

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

#### Sont autorisées sous conditions, sauf en secteur Ar :

- Les constructions liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles (bâtiments destinés au stockage du matériel, des récoltes et au logement des exploitants ou de leur personnel).
- Les serres de production.
- Les exhaussements et affouillements des sols strictement nécessaires aux travaux agricoles et aux travaux de protection contre les inondations.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ne remettant pas en cause l'activité agricole.
- Les clôtures à l'exception des murs.
- Les piscines sur les parcelles supportant des constructions à usage d'habitation.
- Les constructions et installations techniques liées et nécessaires à l'exploitation des eaux minérales souterraines de la Source Perrier, autorisée par l'Etat dans les conditions des arrêtés du 23 Juin 1963 et du 19 février 1969, d'autres eaux souterraines nécessaires tant aux besoins de cette Société qu'à d'autres sociétés industrielles légalement autorisées à faire des forages.
- Les abris techniques nécessaires aux installations de pompage ou de stockage du matériel d'irrigation.
- Les bâtiments techniques nécessaires à la protection des captages d'eau exploités par la source Perrier.
- En complément de l'activité agricole, pourront être admis les gîtes ruraux, les activités équestres, le camping à la ferme, les constructions pour la vente des produits locaux d'origine agricole.

Sont en outre admis dans le secteur A.a :

- Les affouillements et exhaussements des sols.
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les installations nécessaires à leur fonctionnement.

Dans le secteur Ar, sont admis les aménagements liés à l'agriculture, aux services publics et à la lutte contre les inondations à l'exclusion de toute construction.

## **ARTICLE A 3 - ACCES – VOIRIE**

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

La création d'accès nouveaux directs le long de la RN 113 est interdite.

Pour les routes départementales de niveau 2 (RD1 au sud de la RN 113, RD 139 au sud de la RN 113, RD 979, RD 56) et 3 (RD 139 au nord de la RN 113) hors agglomération, tout nouvel accès sera soumis à l'autorisation du gestionnaire de voirie et ne pourra être accepté qu'à la condition de remplir l'exigence de visibilité de 250 mètres.

## **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable :**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

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

### **Eaux usées :**

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, les constructions et installations pourront être raccordées à des dispositifs particuliers de traitement et d'évacuation des eaux usées conformes à la législation en vigueur et avec le dossier communal de zonage des assainissements individuels et collectifs.

### **Eaux de piscines et bassins :**

Les eaux de rejets ou de vidanges devront être traitées pour éliminer les produits chlorés et leurs dérivés avant rejet dans le réseau public

### **Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié. En aucun cas les raccordements ne pourront s'effectuer sur le réseau de collecte des eaux usées.

Dans l'hypothèse d'un projet augmentant les surfaces imperméabilisées, le projet devra prévoir la rétention des eaux pluviales dans les conditions définies par la DISE du Gard et sur la base de 100 l par m<sup>2</sup> imperméabilisés supplémentaires.

## **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 - 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 :

- 35 mètres de l'axe de la R.N. 113,
- 25 mètres de l'axe des R.D. de niveau 2 (RD1 et 139 au sud de la RN 113, RD 979, RD 56)
- 15 mètres de l'axe des R.D de niveau 3 (RD 139 au nord de la RN 113)
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

En bordure des ruisseaux et des ouvrages d'assainissement des terres, aucune construction ne pourra être implantée à moins de 4 mètres du bord supérieur du ruisseau ou de l'ouvrage.

## **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel n'excèdera pas 12 mètres au faîtage de la construction. Cette hauteur peut être portée à 15 mètres pour les hangars et installations agricoles et à 25 mètres pour les silos.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, réfrigérant, etc. ou pour des éléments ponctuels de superstructure.

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

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

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

Les modifications ou réparations des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Clôtures : La hauteur des clôtures est limitée à 1,60 mètres.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer et d'agrémenter les installations et dépôts tels qu'admis à l'article A.1.

# **TITRE V**



**DISPOSITIONS  
APPLICABLES AUX  
ZONES NATURELLES**

## **CHAPITRE VI – ZONE N**

### **Caractère de la zone :**

Il s'agit d'une zone à protéger en raison essentiellement de la qualité des sites et des paysages qui la composent et de leurs caractères d'espaces naturels.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non mentionnées à l'article N.2 ci-dessous et notamment le changement de destination des constructions existantes, ainsi que l'implantation ou l'extension de lignes de distribution d'énergie électrique ou téléphoniques à caractère particulier.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS**

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

- Les constructions et installations techniques liées et nécessaires à l'exploitation des eaux minérales souterraines de la source Perrier, autorisée par l'Etat dans les conditions des arrêtés du 23 Juin 1963 et du 19 février 1969, d'autres eaux souterraines nécessaires tant aux besoins de cette société qu'à d'autres sociétés industrielles légalement autorisées à faire des forages.
- Les abris techniques nécessaires aux installations de pompage ou de stockage du matériel d'irrigation.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les clôtures à l'exception des murs.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires aux aménagements de protection contre les inondations et des installations autoroutières.

### **ARTICLE N 3 - ACCES – VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DE TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions devront être implantées à 5 mètres minimum des emprises des voies publiques.  
Non réglementé pour les constructions nécessaires aux installations autoroutières.

## **ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des extensions de constructions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur

des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu' à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du code de l'urbanisme).

L'édification de clôture doit correspondre à la vocation naturelle de la zone et s'intégrer dans l'environnement. Les clôtures pleines sont interdites, sauf si elles correspondent à la restauration de murs en pierres sèches ou au prolongement d'un mur existant. Elles seront de préférence constituées d'un grillage à large maille doublée d'une haie vive. La hauteur totale n'excèdera pas 1,60 mètres.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les installations techniques visées à l'article N1 doivent être réalisées de telles manières qu'elles s'insèrent parfaitement dans le site.