

Ville de Jonquières-Saint-Vincent

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

3 - Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt du projet	Approbation
Elaboration			28/09/2007
Révision allégée n°1			02/09/2010
1 ^{ère} modification			08 /09/2011
Révision allégée n°2			23 /02/2012
Mise en compatibilité n°1			20 /12/2018
Révision du PLU	11/05/2017	27/04/2023	21/12/2023

Urbanis

Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Jonquières-Saint-Vincent

Place de la Mairie
30 300 JONQUIERES SAINT VINCENT
Tel : 04 66 74 50 12
Fax : 04 66 74 50 13



Equipe Urbanis

Chef de projet

Corinne Snabre

corinne.snabre@urbanis.fr

04 66 29 97 03

Contact Urbanis

Agence régionale de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine

30 900 Nîmes

04 66 29 97 03

nîmes@urbanis.fr

Urbanis
certifié
ISO 9001
depuis 2003

Sommaire

I - Dispositions générales	7
II - Dispositions relatives aux zones urbaines	27
Zone UA	29
Zone UB	47
Zone UC	67
Zone UE	87
Zone UP	101
III - Dispositions relatives aux zones à urbaniser	113
Zone IAU	115
Zone IAUp	131
Zone IAUE	143
IV - Dispositions relatives à la zone agricole	155
Zone A	157
V - Dispositions relatives à la zone naturelle	177
Zone N	179
VI – Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement pluvial	191

I - DISPOSITIONS GENERALES

1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de JONQUIERES-SAINT-VINCENT.

2 - PORTEE DU REGLEMENT DU PLU A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATION RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 / Le règlement du PLU se substitue aux Règles Nationales d'Urbanisme définies au Chapitre 1^{er} du Titre 1^{er} – Règles applicables sur l'ensemble du territoire, de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme, à l'exception, conformément à l'article R. 111-1 du Code de l'Urbanisme, des articles suivants :

- **Article R. 111-2 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la **salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.
- **Article R. 111-4 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la **conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques**.
- **Article R. 111-26 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des **conséquences dommageables pour l'environnement**. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du code de l'environnement.
- **Article R. 111-27 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au **caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales**.

2/ S'ajoutent aux règles définies par le règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- **Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations spécifiques en vigueur**, notamment en matière d'hygiène et de sécurité (dont le Règlement Sanitaire Départemental), de lutte contre les nuisances sonores, de risques naturels ou technologiques (dont la réglementation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement), de patrimoine (dont le Code du Patrimoine et notamment son Livre V relatif à l'archéologie).
- **Les dispositions des servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation des sols**, portées en annexe 6.1 du PLU au titre de l'article L. 152-7 du Code de l'Urbanisme.
- **Les dispositions relatives au débroussaillage**, en application du Code forestier et de l'arrêté n°2013008-0007 du 8 janvier 2013 relatif au débroussaillage réglementaire destiné à diminuer l'intensité des incendies de forêt et à en limiter la propagation (Voir annexe 6.5 – Obligations légales de débroussaillage).

3 - AUTRES ELEMENTS PORTES AU REGLEMENT GRAPHIQUE DU PLU

Sont également reportés aux documents graphiques du règlement du PLU, conformément aux articles R. 151-31 et R. 151-34-1° du Code de l'Urbanisme

- Les Espaces Boisés Classés (EBC) définis à l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, de risques miniers ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols :

Il s'agit :

- des zones d'aléa débordement définies par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la commune de JONQUIERES-SAINT-VINCENT approuvé le 16 septembre 2016 et porté en annexe 6.1.3 du dossier de PLU ;
 - des zones d'aléa ruissellement délimitées par l'« Etude du ruissellement pluvial de la commune de JONQUIERES-SAINT-VINCENT » produite par le Cabinet CEREG en juillet 2021, sous maîtrise d'ouvrage de la commune, et portée en annexe 6.3 du dossier de PLU ;
 - des périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du puits des Fereignes définis par l'arrêté préfectoral du 27/04/1999, porté en annexe 6.1.1 du dossier de PLU ;
 - du périmètre de protection éloignée du champ captant des Peyrouses délimité par M. Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date du 23/11/2010, porté en annexe 6.2 ;
 - du périmètre de protection éloignée du captage du Mas de Clerc délimité par le rapport de M. Teissier, hydrogéologue agréé, en date du 12/08/2009, porté en annexe 6.2 ;
 - du périmètre non aedificandi de 100 m délimité autour des limites d'emprise de la station d'épuration de JONQUIERES-SAINT-VINCENT ;
 - des secteurs soumis à risque glissement de terrain, risque sismique et risque argiles gonflantes (portés en annexes 6.4 du dossier de PLU) ;
 - de la bande de servitude SUP1 délimitée par l'arrêté préfectoral n°20-038-DREAL en date du 22 janvier 2020 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de JONQUIERES-SAINT-VINCENT. Dans cette bande, correspondant à la zone d'effets létaux (PEL) du phénomène dangereux de référence majorant au sens de l'article R.555-10-1 du code de l'environnement, la délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du Code de l'environnement.
 - des secteurs soumis aux prescriptions d'isolement acoustique édictées en application de l'article L. 571-10 du Code de l'Environnement de part et d'autre de la RD 999 (Arrêté n°2014071-0018 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard en date du 12 mars 2014) et de part et d'autre de la LGV (Arrêté n°DDTM-SEF-2016-0308 portant approbation du classement sonore des voies ferrées du Gard en date du 6 décembre 2016) qui font l'objet de l'annexe 6.6 du dossier de PLU.
- **Les emplacements réservés aux équipements et installations d'intérêt général** (article R. 151-34-4° du Code de l'Urbanisme), **aux voies publiques** (article R. 151-48-2°) et **aux ouvrages publics** (article R.151-50-1° du Code de l'Urbanisme).

- **En zones urbaines et à urbaniser, les secteurs dits de mixité sociale** en application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, où un pourcentage des programmes de logements doit être affecté à des catégories de logements, en précisant ce pourcentage et les catégories prévues (article R. 151-38-3° du Code de l'Urbanisme).
- **Les secteurs faisant l'objet d'orientation d'aménagement et de programmation,** en application de l'article R. 151-6 du Code de l'Urbanisme.
- **Les linéaires de sauvegarde de la diversité commerciale,** au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'Urbanisme (article R. 151-37-4° du Code de l'Urbanisme)
- **Le patrimoine bâti à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, conformément à l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme,** pour lesquels les travaux non soumis à un permis de construire sont précédés d'une déclaration préalable (article R. 151-41-3° du Code de l'Urbanisme).
- **Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique et notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques conformément à l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme** (article R. 151-41-5° du Code de l'Urbanisme).

4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES

1 - Adaptations mineures

Conformément à l'article L. 152-3-1° du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

2 - Dérogations

Conformément à l'article L.152-3-2° du Code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation autre que celles prévues par les articles L. 152-4 à L. 152-6-4 du Code de l'Urbanisme.

S'agissant de la commune de JONQUIERES-SAINT-VINCENT, les cas de dérogations sont les suivant :

En application de l'article L. 152-4, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

En application de l'article L. 152-5, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou le permis d'aménager et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à l'emprise au sol, à la hauteur, à l'implantation et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser :

- la mise en œuvre d'une isolation en saillie des façades des constructions existantes (dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU, en application de l'article R. 152-6 du Code de l'Urbanisme)
- la mise en œuvre d'une isolation par surélévation des toitures des constructions existantes (dans la limite d'un dépassement de 30 cm au-dessus de la hauteur maximale autorisée par le règlement du PLU, en application de l'article R. 152-7 du Code de l'Urbanisme)
- la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire en saillie des façades (dans la limite d'un dépassement de 30 cm par rapport aux règles d'implantation des constructions autorisées par le règlement du PLU, en application de l'article R. 152-6 du Code de l'Urbanisme)
- l'installation d'ombrières dotées de procédés de production d'énergies renouvelables situées sur des aires de stationnement.

La décision motivée peut comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

Cet article n'est pas applicable :

- aux immeubles classés ou inscrits au titre des monuments historiques en application du Titre II du Livre VI du Code du Patrimoine ;
- aux immeubles protégés au titre des abords en application de l'article L. 621-30 du Code du Patrimoine ;
- aux immeubles situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable mentionné à l'article L. 631-1 du Code du Patrimoine ;
- aux immeubles protégés en application de l'article L. 151-19 du Code de l'urbanisme.

En application de l'article L. 152-5-1 du Code de l'Urbanisme, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire et prendre la décision sur une déclaration préalable peut, par décision motivée, dans des limites fixées par un décret en Conseil d'Etat, déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur et à l'aspect extérieur des constructions afin d'autoriser l'installation de dispositifs de végétalisation des façades et des toitures en zones urbaines et à urbaniser. La mise en œuvre de ce dispositif de végétalisation est autorisée dans la limite d'un dépassement d'un mètre en tout point au-dessus de la hauteur de la construction autorisée par le règlement plan local d'urbanisme, hors végétation (article R. 152-5-1 du Code de l'Urbanisme).

En application de l'article L. 152-5-2 du Code de l'Urbanisme, en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire ou prendre la décision sur une déclaration préalable peut autoriser les constructions faisant preuve d'exemplarité environnementale à déroger aux règles des plans locaux d'urbanisme relatives à la hauteur, afin d'éviter d'introduire une limitation du nombre d'étages par rapport à un autre type de construction. Un décret en Conseil d'Etat définit les exigences auxquelles doit satisfaire une telle construction (voir article R. 152-5-2 du Code de l'Urbanisme).

En application de l'article L. 152-6-1 du Code de l'Urbanisme, en tenant compte de la nature du projet et de la zone d'implantation, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, lorsque le règlement du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, réduire cette obligation à raison d'une aire de stationnement pour véhicule motorisé en contrepartie de la création d'infrastructures ou de l'aménagement d'espaces permettant le stationnement sécurisé d'au moins six vélos par aire de stationnement.

En application de l'article L. 152-6-2 du Code de l'Urbanisme, les projets de construction ou de travaux réalisés sur une friche au sens de l'article L. 111-26 peuvent être autorisés, par décision motivée de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme, à déroger aux règles relatives au gabarit, dans la limite d'une majoration de 30 % de ces règles, et aux obligations en matière de stationnement, lorsque ces constructions ou travaux visent à permettre le réemploi de ladite friche.

La notion de friche est définie par l'article L. 111-26 comme tout bien ou droit immobilier, bâti ou non bâti, inutilisé et dont l'état, la configuration ou l'occupation totale ou partielle ne permet pas un réemploi sans un aménagement ou des travaux préalables.

3 - Prescriptions particulières aux bâtiments existants

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'urbanisme ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

4 - Reconstruction à l'identique

Conformément à l'article L. 111-15 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de 10 ans, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire. Toutefois, cette reconstruction devra tenir compte le cas échéant du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 septembre 2016 et du règlement du zonage pluvial de la commune de JONQUIERES-SAINT-VINCENT.

5 - Restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs

Conformément à l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. Toutefois, cette reconstruction devra tenir compte le cas échéant du règlement du Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 septembre 2016 et du règlement du zonage pluvial de la commune de JONQUIERES-SAINT-VINCENT.

6 - Divisions de terrain

Les divisions de terrain ne peuvent aboutir à créer des situations de non-conformité du bâtiment ou des bâtiments existant au regard des règles du PLU applicables à la parcelle sur laquelle ils sont situés, concernant notamment l'implantation, l'emprise au sol, le pourcentage d'espaces non imperméabilisés plantés et les obligations de stationnement.

Par délibération n°092-2018 en date du 29 novembre 2018, la commune de JONQUIERES-SAINT-VINCENT a instauré l'obligation de déclaration préalable à toute division parcellaire.

7 - Création ou renforcement des réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité

Conformément à l'article L111-11 du Code de l'Urbanisme, lorsque, compte tenu de la destination de la construction ou de l'aménagement projeté, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte du projet, le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé si l'autorité compétente n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public ces travaux doivent être exécutés.

Lorsqu'un projet fait l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à sa réalisation lorsque les conditions mentionnées ci-avant ne sont pas réunies.

8 - Ouvrage GRT Gaz

Ouvrages de transport de gaz naturel haute pression

Le territoire de la commune de JONQUIERES-SAINT-VINCENT est impacté par plusieurs ouvrages de transport de gaz naturel haute pression, exploités par la société GRT Gaz.

Canalisations traversant le territoire communal : ces ouvrages impactent le territoire à la fois pour les servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage (I3) et pour les servitudes d'utilité publique d'effets, relative à la maîtrise de l'urbanisation I1 :

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN (-)
Alimentation JONQUIERES-SAINT-VINCENT DP	67,7	50
Antenne de COMPS	67,7	100
Alimentation JONQUIERES-SAINT-VINCENT DP	67,7	100
Alimentation MARGUERITTES DP	67,7	100
Alimentation MARGUERITTES DP	67,7	150
Antenne de COMPS	67,7	200

PMS : Pression Maximale de service de la canalisation

DN : Diamètre nominal de la canalisation

Installations annexes : ces ouvrages impactent uniquement pour les servitudes d'utilité publique d'effets, relative à la maîtrise de l'urbanisation I1 :

Nom de l'installation annexe
JONQUIERES-SAINT-VINCENT COUP
JONQUIERES-SAINT-VINCENT DP

Servitudes d'utilité publique d'implantation et de passage

Est associée à chaque canalisation une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) de 8 mètres de largeur totale (4 mètres de part et d'autre de l'axe de la canalisation)

Dans cette bande de terrain aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRTGaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un m² de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages, et élagage des arbres et arbustes nécessités par l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil de terrain, les plantations d'arbres ou d'arbustes potentiellement de plus de 2,7 m de hauteur et toute pratiques culturales dépassant 0,60 m de profondeur sont interdites. De même la pose de branchements en parallèle des ouvrages dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », pouvant aller jusqu'à 40 m, dans laquelle est incluse la « bande étroite », GRT Gaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations.

Servitudes d'utilité publique d'effets pour la maîtrise de l'urbanisation

Par arrêté préfectoral n°20-038-DREAL en date du 22 janvier 2020 ont été instituées les servitudes d'utilité publique relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de CAVEIRAC en application de l'article L. 555-16 du Code de l'environnement. Le gestionnaire de cette servitude est la DREAL.

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations et des installations annexes jusqu'aux distances figurant dans les tableaux suivants

Nom de la canalisation	PMS (bar)	DN	Distance SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP1	SUP2	SUP3
Alimentation JONQUIERES-SAINT-VINCENT DP	67,7	50	20	5	5
Antenne de COMPS	67,7	100	30	5	5
Alimentation JONQUIERES-SAINT-VINCENT DP	67,7	100	30	5	5
Alimentation MARGUERITTES DP	67,7	100	30	5	5
Alimentation MARGUERITTES DP	67,7	150	50	5	5
Antenne de COMPS	67,7	200	60	5	5

PMS : Pression Maximale de service de la canalisation

DN : Diamètre nominal de la canalisation

Nom de l'installation annexe	Distance SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
	SUP1	SUP2	SUP3
JONQUIERES-SAINT-VINCENT COUP	40	6	6
JONQUIERES-SAINT-VINCENT DP	35	6	6

En application de l'article R. 555-30 du code de l'environnement, les règles de servitude sont les suivantes :

- **Servitude SUP1** : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur et son ouverture est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ; cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R. 431-16 du Code de l'urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'IGH concerné avec l'étude de danger fournie par le gestionnaire de la canalisation. La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande du permis de construire ; il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur ; cet avis peut être favorable sous réserve de la réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R 555-31 du code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié susvisé.

L'article R. 555-31 du Code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de la compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective fourni par le transporteur concerné.

- **Servitude SUP2** : est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.
- **Servitude SUP3** : est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur est interdite.

La servitude SUP1 est reportée au document graphique du règlement du PLU.

En application des dispositions de l'article R. 555-30-1 du Code de l'environnement, le maire doit informer GRTgaz de toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel et de permis d'aménager concernant un projet situé dans la zone d'effet SUP1

Règlementation anti-endommagement / Guichet unique des réseaux

Tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doit consulter le guichet unique des réseaux (www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr) afin de prendre connaissance des noms et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT)

Les exécutants des travaux doivent également consulter le Guichet Unique des réseaux et adresser aux exploitants s'étant déclarés concernés par le projet une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT)

Conformément à l'article R. 554-26 du Code de l'environnement, lorsque le nom GRT Gaz est indiqué en réponse à la consultation du guichet unique des réseaux, les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTGaz n'a pas répondu à la DICT et repéré ses ouvrages lors d'un rendez-vous sur site.

9 - Ouvrage RTE

Les règles relatives à l'implantation, la hauteur, aux types de clôtures, à l'aspect extérieur aux obligations de de stationnement, à l'emprise au sol, aux performances énergétiques et environnementales des constructions, aux conditions de desserte et accès, aux espaces libres et plantations ne s'appliquent pas aux ouvrages exploités par RTE.

Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages RTE pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques ainsi que les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de ces ouvrages.

5 - PRISE EN COMPTE DES RISQUES

1 - Risque inondation par débordement

La prise en compte du risque inondation par débordement est fondée sur le Plan de Prévention des Risques d'Inondation approuvé le 16 septembre 2016, porté en annexe 6.1.3 du dossier de PLU.

2 - Risque inondation par ruissellement

La prise en compte du risque inondation par ruissellement est fondée sur l'«Etude de ruissellement pluvial de la commune de JONQUIERES-SAINT-VINCENT », CEREG, Juillet 2021, dont le règlement est porté au Chapitre V- Dispositions applicables aux zones inondables par ruissellement du présent règlement.

3 - Risque feu de forêt / Obligations Légales de Débroussaillage / RDECI

Le Porter A Connaissance du risque incendie de forêt transmis par la Préfète du Gard à la commune de JONQUIERES-SAINT-VINCENT le 11 octobre 2021 est porté en annexe 6.4.1 au dossier de PLU.

Afin de limiter les risques liés aux incendies de forêt, les occupations et utilisations du sol devront respecter les prescriptions de l'arrêté préfectoral relatif au débroussaillage réglementaire. Une annexe spécifique 6.5 est portée au PLU conformément à l'article L. 134-15 du Code de l'Urbanisme : elle comporte une copie de l'arrêté préfectoral en vigueur, ainsi que la carte et la liste des parcelles concernées par les Obligations Légales de Débroussaillage.

En outre, toute construction, toute opération d'aménagement doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de Défense Extérieure contre l'Incendie du Département du Gard ainsi que le Guide technique relatif à la desserte et l'accessibilité des véhicules d'incendie et de secours du SDIS du Gard porté en annexe 6.4.1 du dossier de PLU

4 - Risque sismique

L'intégralité du territoire de JONQUIERES-SAINT-VINCENT étant classée en zone de sismicité modérée 3, les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires à la gestion de crises ; centres météorologiques).
- Règles PS-MI (règles simplifiées) « Constructions parasismiques des maisons individuelles et bâtiments assimilés » pour les bâtiments neufs de catégorie II et les travaux sur bâtiments existants de catégorie II répondant à un certain nombre de critères notamment géométriques.

Le risque sismique fait l'objet d'une annexe spécifique 6.4.2 au dossier de PLU.

5 - Risque lié aux cavités souterraines

7 cavités souterraines ont été portées à la connaissance de la commune par les services de l'Etat dans le cadre de la révision du PLU (voir annexe 6.4.3).

6 - Risque retrait-gonflement des argiles

La commune de JONQUIERES-SAINT-VINCENT est classée en totalité en zone d'exposition moyenne au risque retrait / gonflement des argiles ; les constructions devront respecter les recommandations portées en annexe 6.4.4 au dossier de PLU.

7 - Risque glissement de terrain

Le risque glissement de terrain a fait l'objet d'un porter à connaissance de la commune par les services de l'Etat dans le cadre de la révision du PLU (voir annexe 6.4.5)

8 - Risque radon

La commune de JONQUIERES-SAINT-VINCENT est classée en catégorie 2 (sur 3 catégories) par l'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français (voir annexe 6.4.6).

6 - PRISE EN COMPTE DES NUISANCES SONORES

1 - Infrastructures de transport terrestre

Trois infrastructures de transport terrestre font l'objet d'un classement sonore ; il s'agit :

- concernant le réseau routier (Arrêté n°2014071-0018 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard en date du 12 mars 2014) :
 - de la RD 999 classée en catégorie 3 ou 4 selon les sections ;
 - du projet de déviation de la RD 999 classée en catégorie 3.
- concernant le réseau ferré (Arrêté n°30-2023-10-18-00002 portant approbation du classement sonore des infrastructures du réseau ferré du Gard en date du 18 octobre 2023) :
 - de la ligne CNM-1 (section de JONQUIERES-SAINT-VINCENT à Manduel) classée en catégorie 2.

Dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de ces infrastructures (largeur indiquée au tableau ci-après), les bâtiments à usage d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire doivent présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur à la date de dépôt de demande de l'autorisation d'urbanisme.

Catégorie	1	2	3	4	5
Largeur du secteur de part et d'autre des bords extérieurs de la chaussée	300 m	250 m	100 m	30 m	10 m

Les secteurs de nuisances sonores ainsi délimités sont reportés au document graphique du règlement du PLU (à l'exception des secteurs délimités de part et d'autre du projet de déviation, le tracé étant remis en cause) ; une annexe spécifique 6.6 est portée au dossier de PLU.

2 - Activités

Hormis pour les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités doivent satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, intégrées au Code de la santé publique (articles R. 1336-1 à R. 1336-16) et au Code de l'Environnement (R. 571-25 à R. 571-31-6), au décret du 31 Août 2006 ainsi qu'à l'arrêté préfectoral n°2008-193-7 du 11 Juillet 2008 tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Il convient de noter que cet arrêté préfectoral (article 5) impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes

7 - PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé que la prise en compte du patrimoine archéologique relève du Code du Patrimoine (Livre V) et des dispositions du décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive.

L'article R.523-1 du Code du patrimoine stipule que : *« Les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations ».*

L'article L. 522-5, alinéa 2, du Code du Patrimoine prévoit la délimitation par l'Etat de zones dites « zones de présomption de prescription archéologique » où les projets d'aménagement affectant le sous-sol sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation ; dans ces périmètres, l'ensemble des dossiers d'urbanisme (permis de construire, de démolir, ZAC, etc) sont automatiquement transmis au Service Régional de l'Archéologie, sous l'Autorité du Préfet de Région.

En dehors de ces zones, le Service Régional de l'Archéologie doit obligatoirement être consulté pour (article R. 523-4 du Code du Patrimoine) :

- la réalisation de Zones d'Aménagement Concerté affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les opérations de lotissement affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les travaux soumis à déclaration préalable en application de l'article R. 523-5 du Code du patrimoine à savoir : les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ; les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ; les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ; les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,50 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m² ;
- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9

Le Préfet de Région a par ailleurs la possibilité de demander transmission de tout dossier d'aménagement échappant à ce dispositif (article 6 du décret du 3 juin 2004).

Tout aménageur peut quant à lui saisir le Préfet de Région en amont du dépôt de demande d'autorisation d'urbanisme afin de connaître son éventuelle intention de prescrire une opération d'archéologie préventive puis, le cas échéant, lui demander la réalisation anticipée de cette opération (articles 10 et 12 du décret du 3 juin 2004).

Dans le cas où le Préfet de Région a édicté des prescriptions d'archéologie préventive sur un dossier d'aménagement (diagnostic archéologique et/ou fouilles préventives), les travaux ne peuvent pas être entrepris avant l'exécution de ces prescriptions (article 17 du décret du 3 juin 2004, article L. 425-11 du Code de l'Urbanisme et article L. 512-29 du Code de l'Environnement).

Enfin, il convient de rappeler que sont applicables sur l'ensemble du territoire les dispositions de l'article L. 531-14 du Code du patrimoine qui imposent que toute découverte de vestiges pouvant intéresser l'art, l'histoire ou l'archéologie doit être immédiatement signalée au Maire de la commune, lequel doit en informer le Service Régional de l'Archéologie.

8 - LIGNES HAUTE TENSION ET POSTES DE TRANSFORMATION

Concernant les lignes HTB :

- Le PLU autorise la construction et la maintenance d'ouvrages électriques dans les zones concernées
- Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB (tension > 50 000 volts) et aux câbles télécom hors réseau de puissance mentionnés dans la liste des servitudes d'utilité publique (Annexe 6.1)
- La hauteur spécifiée dans le règlement ne s'applique pas aux lignes et pylônes HTB

Concernant les postes de transformation :

- Le PLU autorise la construction et la mise en conformité des bâtiments techniques, équipements, clôtures du poste et tout aménagement futur
- La hauteur spécifiée dans le règlement ne s'applique pas aux postes de transformation, équipements et clôtures des postes

9 - LEXIQUE

Accès

L'accès d'un terrain correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée par lequel les véhicules pénètrent sur la parcelle ou l'unité foncière.

Acrotère

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente ; sa hauteur ne peut excéder 40 cm.

Adossement

L'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant ; la longueur minimum sur laquelle les deux constructions doivent être adossées peut être fixée par le règlement.

Alignement

L'alignement correspond à la limite (constituée par un plan vertical) entre le domaine public et le domaine privé.

Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.

Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur défini par l'emplacement réservé porté au plan de zonage.

Annexe *

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

Bâtiment *

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Changement de destination ou sous-destination

Le changement de destination ou sous-destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. La transformation d'un local d'artisanat ou de commerce en logement ou inversement constitue un changement de destination.

En application de l'article R. 421-17 b) du Code de l'Urbanisme, tout changement de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme est soumis à déclaration préalable, voire à permis de construire en cas de modification de la structure porteuse et / ou de la façade de la construction. Les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal. Le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 du Code de l'Urbanisme.

Construction*

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

Construction existante*

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

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (constructions contiguës) sur une longueur minimale qui peut le cas échéant être précisée par le règlement.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique ou un porche ne constituent pas des constructions contiguës.

Destinations

Des règles différenciées peuvent être établies entre les 5 destinations et les 21 sous-destinations définies par les articles R. 151-27 et R. 151-28 du Code de l'Urbanisme.

Destination	Sous-destination
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole
	Exploitation forestière
Habitation	Logement
	Hébergement
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail
	Restauration
	Commerce de gros
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
	Cinéma
	Hôtels
	Autres hébergements touristiques
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations
	Locaux techniques et industriels des administrations
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale
	Salles d'art et de spectacles
	Equipements sportifs
	Autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie
	Entrepôt
	Bureau
	Centre de congrès et d'exposition

L'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu et l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations des constructions sont résumés dans le tableau ci-dessous :

Destinations et sous-destinations	Définition
Exploitation agricole et forestière	
Exploitation agricole	Constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ; cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation	
Logement	Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs
Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerce et activités de service	
Artisanat et commerce de détail	Constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
Cinéma	Toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
Hôtels	Constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
Autres hébergements touristiques	Constructions autres que les hôtels, destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
Equipements d'intérêt collectif et services publics	
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
Locaux techniques et industriels des administrations	Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les

	constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
Salles d'art et de spectacles	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
Equipements sportifs	Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
Autres équipements recevant du public	Equipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	
Industrie	Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires
Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Egout du toit

Correspond à la limite ou à la ligne basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent des eaux de pluie pour aller ensuite dans une gouttière.

Emprise au sol des constructions*

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

Pour précision, les piscines sont génératrices d'emprise au sol

Espaces imperméabilisés

Sont définis comme espaces ou surfaces imperméabilisés l'ensemble des surfaces qui s'opposent à l'infiltration directe de l'eau dans le sol ou le sous-sol et génèrent donc des effets de ruissellement : surfaces bâties génératrices d'emprise au sol, terrasses imperméables, aires de stationnement et voies d'accès imperméabilisées (goudronnées ou cimentées par exemple).

Espaces non imperméabilisés

Sont définis comme espaces ou surfaces non imperméabilisés l'ensemble des surfaces qui permettent l'infiltration directe de l'eau dans le sol ou le sous-sol : espaces de pleine terre, espaces végétalisés, espaces de graviers, dalles végétales.....

Extension*

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

Façade*

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent les éléments structurels tels que les bois, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture inclinés suivant les pentes opposées ou, dans les autres cas, limite supérieure d'une toiture. La cote du faîtage est une des cotes de référence retenue pour définir la hauteur maximale des constructions, particulièrement pour les constructions comportant des toitures à pente.

Gabarit*

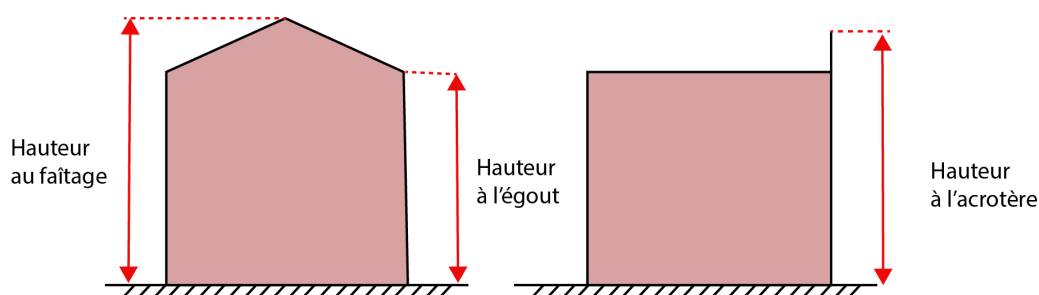
Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

Hauteur *

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant à la date de dépôt de la demande et avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation du projet faisant l'objet de la demande d'autorisation d'urbanisme.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond :

- pour les toitures en pente : soit à l'égout du toit (bas de la pente du toit) soit au faîtage de la construction.
- pour les toitures plates dites toitures-terrasses : au sommet de l'acrotère.



Dans le cas d'un terrain pentu, la hauteur maximale sera définie par rapport à un point située à mi-distance des façades opposées, perpendiculaires au sens de la pente.

Les installations techniques telles que antennes, paraboles, cheminées, dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies, à la climatisation ou à la sécurité sont exclues du calcul de la hauteur.

Limites sur voies et emprises publiques

Les limites sur voies et emprises publiques correspondent aux limites entre le terrain d'assiette et de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et les espaces ouverts au public : voies et emprises de statut public telles que les rues, les places, les jardins publics et squares ; voies de statut privé qui desservent le terrain ou servitude de passage qui en tient lieu.

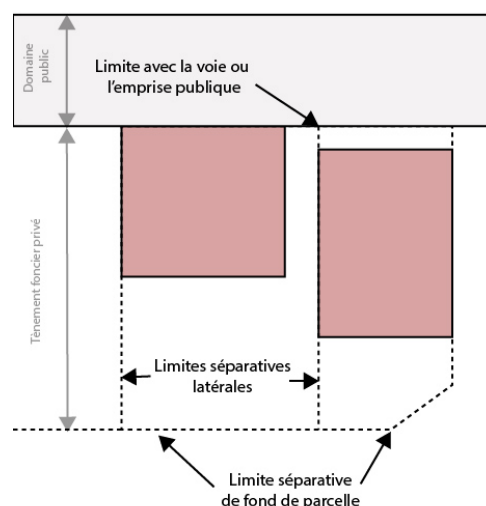
Limites séparatives latérales et de fond de parcelle *

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constituées d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Deux types de limites séparatives peuvent être distingués : les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain.

- Les limites séparatives latérales sont les limites séparant deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou d'un même espace public et qui ont un contact en un point avec cette voie ou cet espace ;
- La limite séparative de fond de parcelle est la limite du terrain opposée à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, et qui n'a pas de point de contact avec cette voie ou cet espace.

Pour les terrains de forme quadrilatère, il y a une seule limite séparative de fond de parcelle ; pour les terrains de forme triangulaire, il n'y a pas de limite de fond de parcelle ; dans les autres cas, les limites de fond de parcelles correspondent à l'ensemble des limites opposées à la voie ou à l'emprise publique et n'ayant pas de point de contact avec celle-ci.

Un terrain d'angle n'a pas de limite de fond mais une ou des limites séparatives latérales.



Opération d'aménagement d'ensemble

Une opération d'aménagement d'ensemble permet d'assurer une urbanisation cohérente d'un secteur par la création de voies et d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés.

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au titre du Code de l'Urbanisme :

- Les Zones d'Aménagement Concerté ;
- Les lotissements soumis à permis d'aménager
- Les opérations de plusieurs constructions soumises à permis de construire valant division.

Ruine

En référence à l'article L. 111-23 du Code de l'Urbanisme, une ruine est définie comme un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs ; il n'existe pas de définition positive de la ruine, mais la jurisprudence en donne plusieurs acceptations (construction qui a conservé une partie au moins de ses murs ou de sa toiture).

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, mesurées au nu intérieur des murs de façades de la construction et après déduction :

- des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- des vides et trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
- des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 m ;
- des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial
- des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- d'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher destinée à l'habitation, telle qu'elle résulte le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Unité foncière*

Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire, un même groupe de copropriétaires ou une même indivision.

Voies et emprises publiques*

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant. Ces voies doivent être ouvertes à la circulation publique et recouvrent tous les types de voie, quel que soit leur statut (publiques ou privées) et quelles que soient leurs fonction (voies piétonnes, cyclistes, automobiles, routes ou chemins)

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (voie ferrée et de tramway, cours d'eau domaniaux, jardins et parcs publics, places publiques)

Vulnérabilité

Conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures ...)

Changement de destination et augmentation de la vulnérabilité

Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque.

Par exemple la transformation d'une remise en logement ou en commerce, d'un bureau en habitation vont sans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en bureau réduit cette vulnérabilité.

A noter qu'au regard de la vulnérabilité, un hôtel est comparable à l'habitation.

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

** Définitions issues du lexique national d'urbanisme*

II - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Caractère de la zone

La zone UA est une zone urbaine dense, essentiellement composée d'habitat ainsi que de commerces, services, équipements d'intérêt collectif et services publics ; les constructions majoritairement anciennes, sont généralement implantées en ordre continu, à l'alignement des voies et emprises publiques.

La zone UA inclut deux secteurs :

- le centre ancien de JONQUIERES ;
- le hameau ancien de SAINT-VINCENT.

La zone UA est classée :

- pour partie, en zone d'aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation de JONQUIERES-SAINT-VINCENT approuvé le 16 septembre 2016 (Voir Annexe 6.1.3 - PPRI) ;
- en totalité, en zone d'exposition au retrait-gonflement des argiles de niveau moyen (voir Annexe 6.4.4 - Risque retrait/gonflement des argiles) ;
- en totalité, en zone de sismicité de niveau 3 / aléa modéré (voir Annexe 6.4.2 – Risque sismique) ;
- en totalité en zone à potentiel radon (voir Annexe 6.4.6 – Exposition radon)

La zone UA est par ailleurs pour partie incluse :

- dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard ;
- dans le périmètre de protection éloignée du champ captant de Peyrouse tel que délimité par le rapport hydrogéologique du 23 novembre 2010.

La zone UA compte un élément identifié comme patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Eléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme	
Désignation	Références cadastrales
Mairie	AB 246

I – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 – Interdiction et limitation de certaines usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toute interdiction de destination ou sous-destination concerne à la fois les constructions neuves, les extensions ou le changement de destination de constructions existantes, sauf précision contraire.

Destination	Sous-destination	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Cinéma		x
	Hôtels	x	
	Autres hébergements touristiques	x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Equipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

Sont en outre interdits sur l'ensemble de la zone UA :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, exception faite de l'extension des installations classées existantes, à destination d'artisanat ou de commerce de détail relevant du régime de la déclaration et sous réserve des conditions ci-après.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Sont autorisés sous conditions en zone UA :

- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes relevant du régime de la déclaration et à destination d'artisanat ou de commerce de détail, sous réserve des conditions suivantes :
 - o ces installations doivent correspondre à une activité de proximité, liée à la vie urbaine ;
 - o l'extension est limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document ;
 - o l'extension n'a pas pour effet d'augmenter les risques ou les nuisances pour le voisinage ; les nuisances induites par la circulation d'engins ou le déchargement de matériels et matériaux doivent être prises en compte au même titre que les nuisances générées par l'activité proprement dite (bruit des machines, poussières....) ;
 - o l'extension est compatible avec les infrastructures existantes (réseaux, accès et desserte....) ;
 - o l'extension est compatible avec le caractère bâti de la zone.
 Cette possibilité d'extension n'est ouverte qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone, ainsi qu'au fonctionnement et à la maintenance des services publics (dont les réseaux secs et humides, les ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, les canalisations de transport de gaz et autres réseaux d'intérêt public)
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...) ainsi que les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Patrimoine bâti, à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application des articles L.151-19 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

- Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- La démolition du bâtiment est interdite.
- Les travaux et les éventuelles extensions doivent :
 - o respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment initial, quand bien même celles-ci ne respectent pas celles autorisées par le règlement de la zone UA : matériaux de toitures et façades, pente et forme de la toiture, taille des ouvertures, matériaux des menuiseries... ;
 - o respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables ;
 - o recourir à des matériaux et techniques de mise en œuvre permettant de conserver, voire de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - o proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâtiment ;
 - o le cas échéant, supprimer les atteintes et dénaturations dont le bâtiment a pu faire l'objet postérieurement à sa construction ;
 - o assurer un traitement qualitatif des espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment.

Périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse

Dans le périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date du 23 Novembre 2010 (voir Annexe 6.2 – Annexes sanitaires) :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, y compris les demandes de permis de construire, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol et le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe de la Vistrenque.
- Dans leur dossier de déclaration ou demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences mentionnées ci-avant.
- Les établissements dont l'installation n'est pas soumise à avis de l'administration ou à enquête publique devront impérativement prendre toutes mesures visant à exclure les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sol ou le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ; au titre des pouvoirs de police générale, ils pourront faire l'objet de contrôles ou de mises en demeure par les autorités dépositaires desdits pouvoirs.

Zone d'aléa inondation par débordement

En zone UA classée en zone d'aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 16 septembre 2016 et reportée au règlement graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires du PPRI valant servitude d'utilité publique portées en Annexe 6.1.3 du dossier de PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent respecter les dispositions portées en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.4.4 - Risque retrait/gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelées en Annexe 6.4.2 – Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires la gestion de crises ; centres météorologiques).
- Règles PS-MI (règles simplifiées) « Constructions parasismiques des maisons individuelles et bâtiments assimilés » pour les bâtiments neufs de catégorie II et les travaux sur bâtiments existants de catégorie II répondant à un certain nombre de critères notamment géométriques.

Isolation acoustique le long de la RD 999

Les bâtiments à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du

classement sonore du réseau routier départemental du Gard, devront présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs, conformément à la réglementation en vigueur (Voir Annexe 6.6 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestre).

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Est délimité autour de la Place de la Mairie, en application de l'article R. 151-37 du Code de l'Urbanisme, un linéaire sur lequel est interdite en rez-de-chaussée des constructions, toute autre destination que :

- les commerces et activités de service autorisées au I.1 à savoir : artisanat et commerce de détail, restauration, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, hôtels et autres hébergements touristiques ;
- les équipements d'intérêt collectif et services publics autorisés au I.1.

II - Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

Non règlementé

B - Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain avant travaux, est limitée à 9,00 m à l'égout de la couverture, exception faite des annexes dont la hauteur à l'égout de la couverture ou à l'acrotère, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux, est limitée à 3,50 m.

La hauteur maximale des constructions autres que les annexes, pourra éventuellement être règlementée en référence à la hauteur des immeubles situés au sein du même îlot, dans la limite de 9,00 m à l'égout de la couverture.

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe général

Les constructions doivent être implantées, pour tous leurs niveaux :

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes ou projetées ;
- soit en retrait minimum de 3,00 m de l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes ou projetées ; dans ce cas il pourra être imposé la réalisation, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique, d'un mur ou d'une clôture, conforme aux dispositions du règlement ci-après et le cas échéant au règlement du PPRI, de façon à retrouver une continuité visuelle le long de la voie ou de l'emprise publique.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant, avec le même retrait par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

Les bassins des piscines doivent être implantés en recul d'au moins 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques existantes ou projetées.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives latérales

Les constructions seront implantées soit en limite séparative latérale soit retrait minimum de 3,00m de la ou des limites séparatives latérales, cette distance étant mesurée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative considérée.

Limites de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle doit être au moins égale à 3,00 mètres.

Seules les annexes d'une hauteur maximum de 3,50 m à l'égout ou à l'acrotère (cette hauteur étant mesurée au droit de la limite séparative concernée et à partir du terrain naturel avant travaux) peuvent être implantées en limite de fond de parcelle.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

Les bassins des piscines doivent être implantés en recul d'au moins 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives latérales et de fond de parcelle ; les équipements techniques (pompes) doivent être soit enterrés soit intégrés au corps du bâtiment principal ou dans un bâtiment insonorisé, de façon à ne générer aucune nuisance sonore pour le voisinage.

E - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même unité foncière devront respecter un recul minimum de 4,00 m les unes par rapport aux autres.

Cette obligation ne s'impose pas :

- aux annexes ;
- aux piscines.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A - Patrimoine bâti, à protéger, à conserver voire à restaurer dans le respect de son aspect initial en application des articles L. 151-19 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- La démolition du bâtiment est interdite.
- Les travaux et les éventuelles extensions doivent :
 - o respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment initial, quand bien même celles-ci ne respectent pas celles autorisées ci-après sur la zone UA : matériaux de toitures et façades, pente et forme de la toiture, taille et ouverture, matériaux des menuiseries... ;
 - o mettre en valeur les détails architecturaux remarquables ;
 - o recourir à des matériaux et techniques de mise en œuvre permettant de conserver voir de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - o proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâtiment ;
 - o le cas échéant, supprimer les atteintes et dénaturations dont le bâtiment a pu faire l'objet postérieurement à sa construction ;
 - o assurer un traitement qualitatif des espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment.

B - Aspect extérieur des constructions et clôtures

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, parpaings) sont interdits.

Les façades doivent :

- soit être en pierres de calcaire apparentes, avec joints arasés à fleur de pierre (pas de joints creusés ni en surépaisseur) et du même ton que les pierres composant la façade ;
- soit enduites avec un enduit de granulométrie fine (lissé ou taloché fin) dans le respect du nuancier communal ; les enduits de type écrasés, projetés, les enduits granuleux dits « rustiques » sont interdits.

Dans le cas d'une réfection de façade, les éléments de modénatures et de décoration existants (corniches, trompe-l'œil, décors peints, chaînes d'angles, bandeaux, soubassements ...) seront conservés voire restaurés. Les éléments parasites en façade (anciennes consoles EDF, câbles, anciennes descentes pluviales, conduits de fumée) seront impérativement supprimés lors des opérations de ravalement de façade.

En cas d'extension d'une construction existante, la couleur de la façade de l'extension devra respecter la couleur de la construction initiale, avec éventuellement un ton supérieur ou inférieur, dans le respect du nuancier communal.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades, y compris en auvents, brise-soleil et pergolas.

Les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades du bâtiment principal.

Les balcons en surplomb des voies et emprises publiques sont interdits.

Ouvertures

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement des façades anciennes, avec une organisation en travées et une dégressivité de la taille des ouvertures du niveau inférieur vers le ou les niveaux supérieurs.

Les ouvertures devront avoir des proportions rectangulaires verticales - plus hautes que larges – excepté au dernier niveau où les ouvertures carrées sont autorisées.

Dans le cas d'une réfection de façade, les traces significatives d'anciennes ouvertures en pierre pourront le cas échéant être laissées apparentes et rejointoyées ; les éléments remarquables seront conservés voire restaurer (encadrements en pierre de taille....).

Les arcs en pierre des ouvertures donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée ou aux cours intérieures doivent être maintenus, même si la destination des locaux est modifiée.

Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront d'une teinte respectant le nuancier communal ; les menuiseries d'une même construction (y compris les portails des remises ou garages) devront obligatoirement respecter une unité de couleur.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le bloc ou le coffre du volet soit intégré au volume bâti et ne fasse pas saillie par rapport à la façade.

Les volets ouvrants à la française sont interdits en rez-de-chaussée dès lors qu'ils empiètent, lors de leur ouverture, sur la voie ou l'espace public.

Les portails des remises et garages ne doivent pas empiéter lors de leur ouverture sur la voie ou l'espace public.

Les menuiseries anciennes (portes, portails, volets, fenêtres) doivent, lorsque leur état le permet, être conservées et éventuellement restaurées. Les menuiseries anciennes trop détériorées pour être conservées ou restaurées, doivent être remplacées par des menuiseries aux dimensions des ouvertures existantes ; l'obturation partielle de l'ouverture existante est interdite lors du remplacement ou de la pose de la menuiserie ou du portail.

Toitures

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal ou tuiles mécaniques posées selon les techniques traditionnelles (tuile de courant et tuile de couverture) et d'une teinte respectant le nuancier communal. En cas d'extension d'une construction existante, les tuiles devront être de même coloris que celles de la construction existante.

Lors de la réfection de toiture, les tuiles anciennes réutilisables et les génoises devront être conservées.

La pente des toitures sera comprise entre 25° et 32°, exception faite des annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol qui pourront être à toit plat.

La direction des faîtages sera déterminée en tenant compte de celle des bâtiments voisins, en fonction de la configuration de la parcelle.

Les bas de versant de toiture seront traités par une génoise traditionnelle d'au moins un rang de tuiles, à l'exception des rives basses dotées d'un chéneau encaissé et des annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol.

Les toits terrasses, exception faite pour les annexes de moins de 15 m² d'emprise au sol (voir ci-avant) et les terrasses en décaissé de toitures, communément appelées « terrasses tropéziennes », sont interdites ; seules sont autorisées les terrasses couvertes de type anciens séchoirs, dès lors qu'elles s'intègrent de façon harmonieuse à la façade.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- d'être soit intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles), soit posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite ;
- de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égal à la longueur d'une tuile.

Ferronneries

Les ferronneries anciennes en fonte ou fer forgé seront conservées et, le cas échéant, restaurées à l'identique.

Les garde-corps des balcons seront composés de barreaudages métalliques droits et verticaux, peints dans une teinte sombre ; sont interdits :

- les volutes ;
- les grilles dites andalouses ;
- les balustres.

Les grilles de protection des ouvertures seront en barreaudage métalliques droits et verticaux ; elles seront posées dans l'embrasement de l'ouverture, sans dépasser sur la voie ou l'espace public et peintes dans une teinte sombre.

Zinguerie

Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales seront réalisés en métal mat non brillant (zinc de préférence) ou terre cuite, avec éventuellement dauphin en fonte. Le PVC est interdit.

Les descentes d'eaux pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cunettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade ; elles seront implantées de façon à ne pas nuire à l'ordonnancement de la façade et à ne pas porter atteinte aux éventuels éléments de décors.

Cheminées / conduits de fumée et ventilation

Les souches des cheminées doivent être en pierre ou enduites dans la même teinte que la façade de la construction.

Les conduits de fumée et de ventilation doivent être intégrés au volume bâti (interdiction de conduits en façade).

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

Les équipements de production ou de régulation thermique (climatiseurs....) doivent être installés à l'intérieur des constructions, en combles ou sur la façade arrière ne donnant pas sur la voie ou l'espace public ; à défaut, et sur justification, ils pourront être :

- encastrés dans le mur de façade et masqués par une grille ne faisant pas saillie par rapport au nu de la façade et peinte dans la même teinte que celle-ci ;
- posés sur un balcon ou en imposte et masqués par un cache ou une grille en bois ou métal de même teinte que la ferronnerie du balcon ou que les menuiseries.

Ce n'est qu'à titre exceptionnel et en l'absence de toute autre solution précédemment évoquée que la pose sur console sur voie ou emprise publique pourra être autorisée, à condition que l'équipement ne constitue pas un obstacle à la circulation des piétons et des véhicules (respect d'une hauteur minimum), qu'il fasse l'objet d'un habillage assurant sa bonne intégration à l'environnement bâti et que l'écoulement des condensats ne se fasse pas sur la voie ou sur l'espace public.

La pose de paraboles et antennes en façade ou sur balcon donnant sur rue ou espace public est interdite ; elles doivent être installées en toiture et en recul par rapport au nu des façades donnant sur la voie ou l'espace public, de façon à être le moins perceptible possible.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être encastrés dans la façade de la construction ou dans le muret de clôture le cas échéant, et traités en harmonie avec ceux-ci ; les coffrets techniques doivent être regroupés.

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans le mur de façade ou muret de clôture, intégrées aux portes, voire regroupées à l'intérieur du bâtiment collectif.

Vitrines commerciales

Les vitrines commerciales doivent respecter l'ordonnancement des façades (superposition des axes et des ouvertures). Dans le cas d'une vitrine courant sur plusieurs façades (commerce en rez-de-chaussée de plusieurs immeubles limitrophes), la vitrine ne pourra être d'un seul tenant ; les limites séparatrices des immeubles concernés devront être restituées.

Les vitrines ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée du bâtiment.

Les coffres des grilles et des volets de protection ne doivent pas faire saillie par rapport au plan de la façade.

Les enseignes frontales ne doivent pas excéder la largeur de la vitrine.

Clôtures

Sous réserve des dispositions du PPRI en zone d'aléa inondation, les clôtures sur voie et emprise publique seront constituées :

- soit d'un mur en pierres de calcaire ou enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ou à celle des clôtures contiguës, de 2,00 m de hauteur maximum et doté de barbacanes destinées à assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement (sur la base d'une barbacane Ø 100 mm tous les 4,00 mètres minimum) ;
- soit d'un muret bas de 0,60 maximum, en pierres de calcaire ou enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ou à celle des clôtures contiguës, et doté des barbacanes destinées à assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement (sur la base d'une barbacane Ø 100 mm tous les 4,00 mètres minimum). Ce muret sera surmonté d'une grille en barreaudage métallique vertical simple, éventuellement doublée d'une haie végétale, la hauteur totale de la clôture (muret + grille) ne pouvant dépasser 2,00 m. Les barreaudages seront peints dans une teinte sombre.

La hauteur des piliers de portails et portillons doit être en cohérence avec celle de la clôture ; des dépassements de hauteur exagérés ne seront pas autorisés.

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,00 m.

La pose de brises vues et autres dispositifs occultants sur ou en doublure des clôtures est interdite.

C - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020).

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- d'être soit intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles), soit posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite ;
- de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égal à la longueur d'une tuile.

II.3 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

Non réglementé

B - Espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces végétales identifiées comme invasives ou allergènes sont interdites ; les Cyprès sont expressément interdits.

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

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

Chaque place de stationnement requise au titre du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal), 3,30 m de largeur pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite (PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives, est de 25 m², incluant les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie ouverte à la circulation publique (place de stationnement longitudinal ou en épi).

Les règles ci-après sont applicables à la création de nouvelles constructions et à l'extension et au changement de destination de constructions existantes. En cas d'extension ou de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigées correspond aux besoins nouveaux de l'immeuble ; si l'extension ou le changement de destination n'entraîne pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions suivantes n'ont pas à être appliquées.

Il est exigé :

- pour les constructions à destination d'habitation : deux places de stationnement au moins par logement ;
- pour les constructions à destination d'hôtel et autres hébergements touristiques : une place de stationnement au moins par chambre ou gîte.

Pour les autres destinations ou sous-destinations autorisées sur la zone : aucune obligation n'est imposée en matière de stationnement.

Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement s'agissant :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ;
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Alternatives aux obligations

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations qui lui sont faites en matière d'aires de stationnement pour des raisons techniques ou architecturales, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser sur l'emprise de l'opération concernée :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à 200 mètres maximum de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à 200 mètres maximum de l'opération.

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

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Conformément à l'article L. 113-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe à un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles, à un bâtiment à usage tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ou à un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit doter le parc de stationnement d'infrastructures ou aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos ; cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Conformément aux articles L. 113-20 et R. 113-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux travailleurs d'au moins 10 places.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées à l'article du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs		
Ensemble d'habitation	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux avec un seuil minimal de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Ensemble d'habitation (Un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel avec un seuil minimal de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire (pour l'application du II du R. 113-14)

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic existant et du trafic généré par l'opération.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou d'usage, toute modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière.

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

B - Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés ; elles doivent notamment respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit, le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités ou les continuités piétonnes et deux roues.

III.2 - Desserte par les réseaux

A - Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Si l'immeuble dispose d'une ressource en eau autonome (puits, forage, source ...), les installations privées ou intérieures en doivent en aucun cas permettre l'interconnexion, même accidentelle, avec le réseau public.

B - Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement collectif.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; ce rejet pourra être subordonné à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Est interdit le rejet au réseau public d'assainissement :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- des eaux de vidange des piscines (obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté).

C - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau pluvial existant.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire approprié ou à leur gestion par infiltration sur l'unité foncière de projet.

D - Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

E - Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique ne doivent pas être aériens et apparents.

Toutefois, en cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, voire de construction d'un bâtiment contigu à un bâtiment existant, les câbles d'alimentation électrique et de télécommunications pourront être posés en façade, selon les lignes de composition de la façade (horizontalement sous les éléments d'architecture tels que génoise ou corniche...., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales) et peints dans la même teinte que la façade.

En cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage ne façade n'est autorisé.

F - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments nouveaux doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou à créer (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).

ZONE UB

Caractère de la zone

La zone UB est une zone urbaine de densité intermédiaire, correspondant aux faubourgs de Jonquières et de Saint-Vincent.

A vocation principale d'habitat, elle inclut également des équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone UB est ainsi composée de deux secteurs :

- secteur UB1 pour les faubourgs de JONQUIERES ;
- secteur UB2 de part et d'autre de la RD 999 dans le traversée du hameau de SAINT-VINCENT.

La zone UB est classée :

- pour partie, en zone d'aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation de JONQUIERES-SAINT-VINCENT approuvé le 16 septembre 2016 (Voir Annexe 6.1.3 - PPRI) ;
- pour partie en zone d'aléa ruissellement par l'étude du zonage ruissellement de JONQUIERES-SAINT-VINCENT (CEREG, Juillet 2021) ;
- en totalité, en zone d'exposition au retrait-gonflement des argiles de niveau moyen (voir Annexe 6.4.4 - Risque retrait/gonflement des argiles) ;
- en totalité, en zone de sismicité de niveau 3 / aléa modéré (voir Annexe 6.4.2 – Risque sismique) ;
- en totalité en zone à potentiel radon (voir Annexe 6.4.6 – Exposition radon)

La zone UB est par ailleurs pour partie incluse :

- dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard ;
- dans le périmètre de protection éloignée du champ captant de Peyrouse tel que délimité par le rapport hydrogéologique du 23 novembre 2010.

La zone UB inclut également :

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques, conformément à l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des éléments paysagers à protéger et à conserver voire à restaurer en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Eléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	
Place Gaston Doumergue	Platanes

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Interdiction et limitation de certaines usages et affectation des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Toute interdiction de destination ou sous-destination concerne à la fois les constructions neuves, les extensions ou le changement de destination de construction existante, sauf précision contraire.

Destination	Sous-destination	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x (sous conditions)	
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Cinéma		x
	Hôtels	x	
	Autres hébergements touristiques	x	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Equipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

Sont en outre interdits sur l'ensemble de la zone UB :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à enregistrement.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, exception faite de l'extension des installations classées existantes à destination d'artisanat ou de commerce de détail relevant du régime de la déclaration et sous réserve des conditions ci-après.
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole, hors extension autorisée sous conditions ci-après.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.

- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Sont autorisés sous conditions en zone UB :

- L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes relevant du régime de la déclaration et à destination d'artisanat ou de commerce de détail, sous réserve des conditions suivantes :
 - o ces installations doivent correspondre à une activité de proximité liée à la vie urbaine ;
 - o l'extension est limitée à 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document ;
 - o l'extension n'a pas pour effet d'augmenter les risques ou les nuisances pour le voisinage ; les nuisances induites par la circulation d'engins ou le déchargement de matériels et matériaux doivent être prises en compte au même titre que les nuisances générées par l'activité proprement dite (bruit des machines, poussières....) ;
 - o l'extension est compatible avec les infrastructures existantes (réseaux, accès et desserte....) ;
 - o l'extension est compatible avec le caractère bâti de la zone.
 Cette possibilité d'extension n'est ouverte qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme.
- L'extension des bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole existants, dans la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du présent document et sous réserve de l'absence de risques et de nuisances pour le voisinage ; les nuisances induites par la circulation d'engins ou le déchargement de matériels et matériaux doivent être prises en compte au même titre que les nuisances générées par l'activité proprement dite.
 Cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à compter de la date d'approbation de la révision générale n°1 du Plan Local d'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone, ainsi qu'au fonctionnement et à la maintenance des services publics (dont les réseaux secs et humides, les ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, les canalisations de transport de gaz et autres réseaux d'intérêt public)
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...) ainsi que les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse

Dans le périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date du 23 Novembre 2010 (voir Annexe 6.2 – Annexes sanitaires) :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, y compris les demandes de permis de construire, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol et le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe de la Vistrenque.

- Dans leur dossier de déclaration ou demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences mentionnées ci-avant.
- Les établissements dont l'installation n'est pas soumise à avis de l'administration ou à enquête publique devront impérativement prendre toutes mesures visant à exclure les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sol ou le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ; au titre des pouvoirs de police générale, ils pourront faire l'objet de contrôles ou de mises en demeure par les autorités dépositaires desdits pouvoirs.

Zone d'aléa inondation par débordement

En zone UB classée en zone d'aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 16 septembre 2016 et reportée au document graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires du PPRI valant servitude d'utilité publique portées en Annexe 6.1.3 du dossier de PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Zone d'aléa inondation par ruissellement

En zone UB classée en zone d'aléa ruissellement RuU par le zonage ruissellement pluvial (voir Annexe 6.3) et reportée au document graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires portées au Titre VI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent respecter les dispositions portées en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.4.4 – Risque retrait/gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelées en Annexe 6.4.2 – Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires la gestion de crises ; centres météorologiques).
- Règles PS-MI (règles simplifiées) « Constructions parasismiques des maisons individuelles et bâtiments assimilés » pour les bâtiments neufs de catégorie II et les travaux sur bâtiments existants de catégorie II répondant à un certain nombre de critères notamment géométriques.

Isolation acoustique le long de la RD 999

Les bâtiments à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard, devront en outre présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur (Voir Annexe 6.6 - Classement sonore des infrastructures de transport terrestre).

Patrimoine paysager à protéger, à conserver voire à restaurer en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les arbres identifiés doivent être conservés, exception faite pour des raisons phytosanitaires ou de danger pour la sécurité publique, et dans ce cas, remplacés par des arbres d'emprise et de hauteur équivalente à terme ; concernant les haies, la reconstitution en cas d'abattage partiel ou total, doit se faire sur un linéaire équivalent au linéaire initial, sur l'emplacement ou à proximité de l'emplacement de la haie initiale.
- L'abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable de l'autorité communale.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques délimités au règlement graphique du PLU en application des articles L. 151-23 et R. 151-43 du Code de l'Urbanisme :

Sont seuls autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la protection et la restauration des berges ou de la ripisylve ;
- l'aménagement de cheminements piétons ou cyclables sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à la ripisylve et aux milieux naturels.

Les ripisylves doivent être maintenues dans leur épaisseur et leur linéaire ou, à défaut, être restaurées.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération à destination d'habitation de 10 logements ou plus devra comporter 20% au moins de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ; le nombre de logements concernés sera arrondi à l'unité supérieure lorsque l'application de ce pourcentage conduit à un chiffre après virgule supérieur à 5.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière est limitée à :

- 70% de la superficie de l'unité foncière en secteur UB1 ;
- 50% de la superficie de l'unité foncière en secteur UB2.

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction à l'identique d'une construction dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec l'emprise au sol des autres constructions présentes sur l'unité foncière, excédait déjà 70% de la superficie de l'unité foncière en UB1, 50% en UB2 ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

B - Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout de la couverture ou à l'acrotère pour les toitures terrasses à partir du terrain avant travaux, ne doit pas dépasser :

- en secteur UB1 : un niveau sur rez-de-chaussée (R+1) et 7,00 m, éventuellement majorée de la surhausse de plancher imposée en zone inondable du PPRI ou en zone de ruissellement ;
- en secteur UB2 pour les constructions non situées en première ligne par rapport à la RD 999 : un niveau sur rez-de-chaussée (R+1) et 7,00 m, éventuellement majorée de la surhausse de plancher imposée en zone inondable du PPRI ou en zone de ruissellement ;
- en secteur UB2, pour les seules constructions situées en première ligne par rapport à la RD 999 : deux niveaux sur rez-de-chaussée (R+2) et 9,00 m, éventuellement majorée de la surhausse de plancher imposée en zone inondable du PPRI ou en zone de ruissellement ;

La hauteur des annexes aux constructions autorisées au I.1 ci-avant, mesurée à partir du terrain avant travaux, est limitée à 3,50 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère.

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe général

Les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ;
- soit en retrait minimum de 5,00 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Dans ce dernier cas, il pourra être imposé, en fonction du linéaire concerné, la réalisation à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique d'un mur ou d'une clôture conforme aux dispositions du règlement ci-après et le cas échéant au règlement du PPRI et du zonage de ruissellement pluvial, de façon à retrouver une continuité visuelle. Le long de la RD 999, le portail d'accès à la parcelle sera obligatoirement implanté en recul de 5,00 m de l'alignement de la voie, de façon à assurer la sécurité de la circulation et à éviter l'arrêt des véhicules sur la chaussée lors de l'entrée sur la parcelle.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant, avec le même retrait que celui-ci par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

Les bassins des piscines doivent être implantés en recul d'au moins 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

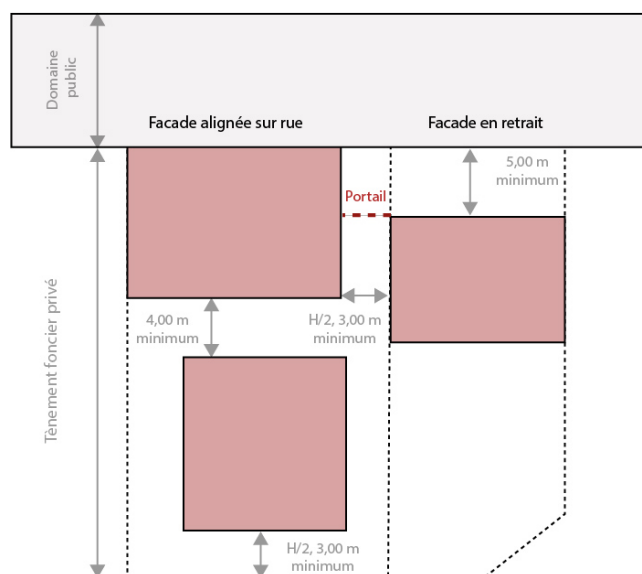
Limites séparatives latérales

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative latérale ;
- soit en retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative latérale qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($D \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).

Limites de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative de fond de parcelle qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($D \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).



Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

Les bassins des piscines doivent être implantés en recul d'au moins 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives ; les équipements techniques (pompes) doivent être soit enterrés soit intégrés au corps du bâtiment principal ou dans un bâtiment insonorisé de façon à ne générer aucune nuisance sonore pour le voisinage.

E - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même unité foncière doivent respecter un recul minimum de 4,00 m les unes par rapport aux autres.

Cette obligation ne s'impose pas :

- aux annexes,
- aux piscines.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A - Aspect extérieur des constructions et clôtures

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Façades

Les imitations de matériaux et l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, parpaings est interdit.

Les façades doivent être :

- soit en pierres de calcaire apparentes, avec joints arasés à fleur de pierre (pas de joints creux ni en surépaisseur) et du même ton que les pierres composant la façade ;
- soit enduites avec un enduit de granulométrie fine (lissé ou taloché fin) dans le respect du nuancier joint au présent règlement ; les enduits de type écrasés, projetés, les enduits granuleux dits « rustiques » sont interdits.

Dans le cas d'une réfection de façade, les éléments de modénatures et de décoration existants (corniches, trompe-l'œil, décors peints, chaînes d'angles, bandeaux, soubassements ...) seront conservés voire restaurés. Les éléments parasites en façade (anciennes consoles EDF, câbles, anciennes descentes pluviales, conduits de fumée) seront impérativement supprimés lors des opérations de ravalement de façade.

En cas d'extension d'une construction existante, la couleur de la façade de l'extension devra respecter la couleur de la construction initiale, avec éventuellement un ton supérieur ou inférieur, dans le respect du nuancier communal.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façades, y compris en auvents, brise-soleil et pergolas.

Les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades du bâtiment principal.

Ouvertures

L'organisation des ouvertures devra reprendre l'ordonnancement des façades anciennes, avec une organisation en travée et une dégressivité de la taille des ouvertures du niveau inférieur vers le ou les niveaux supérieurs.

Les ouvertures devront avoir des proportions rectangulaires verticales - plus hautes que larges – excepté au dernier niveau où les ouvertures carrées sont autorisées.

Par dérogation, les ouvertures pourront être de dimensions et ordonnancement différents :

- sur les façades arrières non directement visibles depuis les voies et espaces publics limitrophes ;
- en secteur UB2, pour les bâtiments situés en seconde ligne de la RD 999, non directement visibles depuis la voie.

Dans le cas d'une réfection de façade, les traces significatives d'anciennes ouvertures en pierre pourront le cas échéant être laissées apparentes et rejointoyées. Les éléments remarquables seront conservés voire restaurer (encadrements en pierre de taille....).

Les arcs en pierre des ouvertures donnant accès aux remises et aux garages en rez-de-chaussée ou aux cours intérieures doivent être maintenus, même si la destination des locaux est modifiée.

Menuiseries

Les menuiseries extérieures seront d'une teinte respectant le nuancier communal ; les menuiseries d'une même construction (y compris les portails des remises ou garages) devront obligatoirement respecter une unité de couleur.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le bloc ou le coffre du volet ne fasse pas saillie par rapport à la façade.

Les volets ouvrants à la française sont interdits en rez-de-chaussée dès lors qu'ils empiètent lors de leur ouverture sur la voie ou l'espace public.

Les portails des remises et garages ne doivent pas empiéter lors de leur ouverture sur la voie ou l'espace public.

Les menuiseries anciennes (portes, portails, volets, fenêtres) doivent, lorsque leur état le permet, être conservées et éventuellement restaurées. Les menuiseries anciennes trop détériorées pour être conservées ou restaurées, doivent être remplacées par des menuiseries aux dimensions des ouvertures existantes ; l'obturation partielle de l'ouverture existante est interdite lors du remplacement ou de la pose de la menuiserie ou du portail.

Toitures

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles canal ou tuiles mécaniques posées selon les techniques traditionnelles (tuile de courant et tuile de couverture) et d'une teinte respectant le nuancier communal.

En cas d'extension d'une construction existante, les tuiles devront être de même coloris que celles de la construction existante.

Lors de réfections de toiture, les tuiles anciennes réutilisables et les génoises devront être conservées.

La pente des toitures sera comprise entre 25° et 32° ; les bas de versant seront traités par une génoise traditionnelle d'au moins un rang de tuiles à l'exception des rives basses dotées d'un chéneau encaissé et des annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol.

Les terrasses en décaissé de toitures, communément appelées « terrasses tropéziennes », sont interdites ; seules sont autorisées les terrasses couvertes de type anciens séchoirs dès lorsqu'elles s'intègrent de façon harmonieuse à la façade.

Les toits plats sont uniquement autorisés :

- pour les annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol ;
- sur le secteur UB2, pour les bâtiments situés en seconde ligne de la RD 999, non directement visibles depuis la voie ;
- sur le secteur UB1, pour les bâtiments à destination de commerce et activités de service.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- dans le cas d'une toiture tuiles pentée :
 - o d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite.
 - o de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égal à la longueur d'une tuile.
- dans le cas d'un toit terrasse (annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et bâtiments situés en seconde ligne de la RD 999 visés ci-avant), d'être placés en retrait du plan de la façade de façon à limiter leur visibilité depuis la voie ou l'espace public proche.

Ferronneries

Les ferronneries anciennes en fonte ou fer forgé seront conservées et, le cas échéant, restaurées à l'identique.

Les garde-corps des balcons seront composés de barreaudages métalliques droits et verticaux fixés en tableau et peints selon une teinte sombre ; sont interdits :

- les volutes ;
- les grilles dites andalouses ;
- les balustres.

Les grilles de protection des ouvertures seront en barreaudage métalliques droits et verticaux ; elles seront posées dans l'embrasement de l'ouverture, sans dépasser sur la voie ou l'espace public et peintes dans une teinte sombre.

Zinguerie

Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales seront réalisés en métal mat non brillant (zinc de préférence) ou terre cuite, avec éventuellement dauphin en fonte. Le PVC est interdit.

Les chutes d'eaux pluviales auront un parcours simple, vertical, et seront regroupées par l'intermédiaire de cunettes, pour minimiser le nombre de descentes en façade.

Cheminées / conduits de fumée et ventilation

Les souches des cheminées doivent être enduites dans la même teinte que la façade de la construction, ou en pierre.

Les conduits de fumée et de ventilation doivent être intégrés au volume bâti (interdiction de conduits de fumée en façade).

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

Les équipements de production ou de régulation thermique (climatiseurs....) doivent être installés à l'intérieur des constructions, en combles ou sur la façade arrière ne donnant pas sur la voie ou l'espace public ; à défaut, et sur justification, ils pourront être :

- encastrés dans la façade et masqués par une grille ne faisant pas saillie par rapport au nu de la façade et peinte dans la même teinte que celle-ci ;
- posés sur un balcon ou en imposte et masqués par un cache ou une grille en bois ou métal de même teinte que la ferronnerie du balcon ou que les menuiseries.

Ce n'est qu'à titre exceptionnel et en l'absence de toute autre solution précédemment évoquée que la pose sur console sur voie ou emprise publique pourra être autorisée, à condition que l'équipement ne constitue pas un obstacle à la circulation des piétons et des véhicules (respect d'une hauteur minimum), qu'il fasse l'objet d'un habillage assurant sa bonne intégration à l'environnement urbain et paysager et que l'écoulement des eaux ne se fasse pas sur la voie ou sur l'espace public.

La pose de paraboles et antennes en façade ou sur balcon donnant sur rue ou espace public est interdite ; elles doivent être installées en toiture et en recul par rapport au nu des façades donnant sur la voie ou l'espace public, de façon à être le moins perceptible possible.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être encastrés dans la façade de la construction ou dans le muret de clôture le cas échéant, et traités en harmonie avec ceux-ci ; les coffrets techniques doivent être regroupés.

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans le mur de façade ou le muret de clôture, intégrées aux portes, voire regroupées à l'intérieur des bâtiments collectifs.

Vitrines commerciales

Les vitrines commerciales doivent respecter l'ordonnancement des façades (superposition des axes et des ouvertures). Dans le cas d'une vitrine courant sur plusieurs façades (commerce en rez-de-chaussée de plusieurs immeubles limitrophes), la vitrine ne pourra être d'un seul tenant ; les limites séparatrices des immeubles concernés devront être restituées.

Les vitrines ne doivent pas dépasser la hauteur du rez-de-chaussée.

Les coffres des grilles et des volets de protection ne doivent pas faire saillie par rapport au plan de la façade.

Les enseignes frontales ne doivent pas excéder la largeur de la vitrine.

Clôtures :

Sous réserve des dispositions du PPRI et du règlement du zonage de ruissellement pluvial en zone d'aléa inondation par débordement ou ruissellement, les clôtures sur voie et espace public seront constituées :

- soit d'un mur en pierres de calcaire ou enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ou à celle des clôtures contiguës, de 2,00 m de hauteur maximum et doté de barbacanes destinées à assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement (sur la base d'une barbacane Ø 100 mm tous les 4,00 mètres minimum) ;
- soit d'un muret bas de 0,60 maximum, en pierres de calcaire ou enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ou à celle des clôtures contiguës, et doté des barbacanes destinées à assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement (sur la base d'une barbacane Ø 100 mm tous les 4,00 mètres minimum). Le muret est surmonté d'une grille en barreaudage métallique vertical, éventuellement doublée d'une haie végétale, la hauteur totale de la clôture (muret + grille) ne pouvant dépasser 2,00 m.

La hauteur des piliers de portails et portillons doit être en cohérence avec celle de la clôture ; des dépassements de hauteur exagérés ne seront pas autorisés.

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,00 m.

La pose de brises vues et autres dispositifs occultants sur ou en doublure des clôtures est interdite.

B - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020).

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- dans le cas d'une toiture tuile pentée :
 - o d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite.
 - o de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.
- dans le cas d'un toit terrasse (annexes de moins de 20 m² d'emprise au sol et bâtiments situés en seconde ligne de la RD 999 visés ci-avant), d'être placés en retrait du plan de la façade de façon à réduire leur visibilité depuis la voie ou l'espace public proche.

II.3 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

En secteur UB1, 20% au moins de la superficie de l'unité foncière devront être constitués d'espaces en pleine terre plantés, exception faite sur les unités foncières accueillant des bâtiments à destination de commerce et activités de service.

En secteur UB2, 30% au moins de la superficie de l'unité foncière devront être constitués d'espaces en pleine terre plantés.

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction à l'identique d'une construction sur une parcelle où le pourcentage d'espaces non imperméabilisée ou d'espaces en pleine terre était d'ores et déjà inférieur à 20 % en UB1 et 30% en UB2 ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

B - Espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces végétales identifiées comme invasives ou allergènes sont interdites ; les Cyprès sont expressément interdits.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement seront obligatoirement plantées sur la base d'un ratio d'un arbre de haute tige pour 4 places à minima ; ces arbres pourront être plantés entre les places de stationnement ou regroupés en bosquet ou en linéaire pour assurer la meilleure intégration paysagère.

Les espaces de rétention à créer dans le cadre d'opérations d'ensemble seront aménagés en espaces végétalisés à faible pente, intégrés au plan de composition de l'opération.

Les espaces boisés classés porté au règlement graphique (plan de zonage) du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme. Le classement en espace boisé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ; il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier.

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

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

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal), 3,30 m de largeur pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite (PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives, est de 25 m², incluant les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie ouverte à la circulation publique (place de stationnement longitudinal ou en épi).

Les règles ci-après sont applicables à la création de nouvelles constructions et à l'extension et au changement de destination de constructions existantes. En cas d'extension ou de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigées correspond aux besoins nouveaux de l'immeuble ; si l'extension ou le changement de destination n'entraîne pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions suivantes n'ont pas à être appliquées.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement collectives (hors emprise privative) seront réalisées en matériaux non imperméabilisés.

Il est exigé :

- pour les constructions à destination de logement : deux places de stationnement au moins par logement. Pour les constructions à usage d'habitat individuel, un de ces emplacements de stationnement au moins sera non clos ; le portail véhicule donnant accès à la parcelle sera implanté à 5 m au moins de la limite de la voie publique de façon à ce que le stationnement du véhicule se fasse en dehors de la voie.
- pour les constructions à destination d'hôtel et autres hébergements touristiques : une place de stationnement au moins par chambre ou gîte.
- pour les commerces de détail : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 30 m² de surface de plancher, exception faite en secteur UB1 où ce ratio est de stationnement au moins par tranche commencée de 50 m² de surface de plancher.
- pour les bureaux: une place de stationnement au moins par tranche commencée de 15 m² de surface de plancher.
- pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 15 m² de surface de plancher.
- pour les activités de restauration : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 10 m² de surface de plancher
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places à réaliser sera défini en fonction de la vocation de l'équipement, de sa capacité d'accueil, du taux et du rythme de sa fréquentation, de la proximité de parcs de stationnement publics et des possibilités de mutualisation entre équipements d'intérêt collectif et services publics.

Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L.151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ;
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Alternatives aux obligations

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à 200 mètres maximum de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à 200 mètres maximum de l'opération.

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

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Conformément à l'article L. 113-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe à un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles, à un bâtiment à usage tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ou à un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit doter le parc de stationnement d'infrastructures ou aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos ; cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Conformément aux articles L. 113-20 et R. 113-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux travailleurs d'au moins 10 places.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées à l'article du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs		
Ensemble d'habitation	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux avec un seuil minimal de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Ensemble d'habitation (Un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel avec un seuil minimal de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire (pour l'application du II du R. 113-14)

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le long de la RD 999, le portail d'accès à la parcelle sera obligatoirement implanté en recul de 5,00 m de l'alignement de la voie, de façon à assurer la sécurité de la circulation et à éviter l'arrêt des véhicules sur la chaussée lors de l'entrée sur la parcelle.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou d'usage, toute modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute création d'accès véhicules sur le Chemin rural n°7 dit de la Capelanne est interdit.

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

B - Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés ; elles doivent notamment respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités ou les continuités piétonnes et deux roues.

Le gabarit des voies de desserte interne des opérations d'ensemble ouvertes à la circulation publique ou destinées à être ouvertes à la circulation publique ne peut être inférieur à :

- 7,00 m pour les voies en double sens (dont un trottoir de 1,50 m et une chaussée de 5,50 m minimum) ;
- 5,00 m pour les voies en sens unique (dont un trottoir de 1,50 m et une chaussée de 3,50 m minimum).

III.2 - Desserte par les réseaux

A – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Si l'immeuble dispose d'une ressource en eau autonome (puits, forage, source ...), les installations privées ou intérieures en doivent en aucun cas permettre l'interconnexion, même accidentelle, avec le réseau public.

B - Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement collectif.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Est interdit le rejet au réseau public d'assainissement :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- des eaux de vidange des piscines (obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté).

C - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau pluvial existant. En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire approprié ou à leur gestion par infiltration sur l'unité foncière de projet.

Toute opération d'aménagement d'ensemble et toute division conduisant à la création de plus de 2 logements individuels doit intégrer, en compensation de l'imperméabilisation créée, un dispositif de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert, dimensionné à l'échelle de l'opération sur la base du ratio de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou du ratio imposé ou préconisé par la MISE à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées (emprises bâties, voiries, parkings....), doivent être dirigées ou collectées vers le ou les ouvrages de rétention prévus à cet effet.

Les espaces de rétention à créer seront aménagés en espaces végétalisés à faible pente, intégrés au plan de composition de l'opération (bassins, noues).

Toute construction d'emprise au sol supérieure à 50 m² réalisée hors opération d'ensemble devra prévoir la réalisation d'un dispositif de rétention des eaux pluviales de 5 m³ minimum avant évacuation au réseau pluvial ou, en l'absence de réseau, évacuation vers un exutoire approprié ou gestion par infiltration sur l'unité foncière de la construction.

D - Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

E - Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique ne doivent pas être aériens et apparents.

Toutefois, en cas d'aménagement, de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant, voire de construction d'un bâtiment contigu à un bâtiment existant, les câbles d'alimentation électrique et de télécommunications pourront être posés en façade, selon les lignes de composition de la façade (horizontalement sous les éléments d'architecture tels que génoise ou corniche...., verticalement le long des descentes et gouttières d'eaux pluviales et en limites mitoyennes verticales) et peints dans la même teinte que la façade.

En cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

F - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments nouveaux doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).

ZONE UC

Caractère de la zone

La zone UC est une zone urbaine à vocation principal d'habitat, correspondant aux extensions pavillonnaires de JONQUIERES-SAINT-VINCENT.

La zone UC inclut :

- un secteur UC1 de forte densité correspondant au lotissement « Les jardins de Saint-Vincent ».
- un secteur UC2 de moindre densité en frange Est de la zone urbaine, peu propice à une densification importante en raison notamment des conditions de desserte.
- un secteur UC3 au sein de la zone urbaine, au Sud du village de JONQUIERES, à vocation principale d'habitat social.

La zone UC est classée :

- pour partie, en zone d'aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation de JONQUIERES-SAINT-VINCENT approuvé le 16 septembre 2016 (Voir Annexe 6.1.3 – PPRI) ;
- pour partie en zone d'aléa ruissellement par l'étude du zonage ruissellement de JONQUIERES-SAINT-VINCENT (CEREG, Juillet 2021) ;
- en totalité, en zone d'exposition au retrait-gonflement des argiles de niveau moyen (voir Annexe 6.4.4 - Risque retrait/gonflement des argiles) ;
- en totalité, en zone de sismicité de niveau 3 / aléa modéré (voir Annexe 6.4.2 – Risque sismique) ;
- en totalité en zone à potentiel radon (voir Annexe 6.4.6 – Exposition radon)

La zone UC est par ailleurs pour partie incluse :

- dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard ;
- dans le périmètre de protection éloignée du captage des Fereignes tel que délimité par l'arrêté de déclaration d'utilité publique n°99/0973 du 27 avril 1999.
- dans le périmètre de protection éloignée du champ captant de Peyrouse tel que délimité par le rapport hydrogéologique du 23 novembre 2010.
- dans le périmètre de 100 m délimité autour de l'emprise de la station d'épuration communale.

La zone UC inclut également :

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques, conformément à l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des éléments paysagers à protéger et à conserver voire à restaurer en application des articles L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Eléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	
RD 999	Platanes

- deux éléments identifiés comme patrimoine bâti à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme.

Éléments identifiés au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme	
Désignation	Références cadastrales
Moulins (2)	AB 2031

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites ou soumises à conditions

Toute interdiction de destination ou sous-destination concerne à la fois les constructions neuves, les extensions ou le changement de destination de construction existante, sauf précision contraire.

Destination	Sous-destination	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement	X	
	Hébergement	X	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	X	
	Restauration	X	
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	
	Cinéma		X
	Hôtels	X	
	Autres hébergements touristiques	X	
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	X	
	Locaux techniques et industriels des administrations	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau	X	
	Centre de congrès et d'exposition		X

Sont en outre interdits sur l'ensemble de la zone UC :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone, ainsi qu'au fonctionnement et à la maintenance des services publics (dont les réseaux secs et humides, les ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, les canalisations de transport de gaz et autres réseaux d'intérêt public)
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...) ainsi que les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

En secteur UC3, sont seuls admis :

- les constructions à destination de logements locatifs sociaux.
- les aires publiques de stationnement, espaces publics et aires de jeux et de détente.
- les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus....
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone, ainsi qu'au fonctionnement et à la maintenance des services publics (dont les réseaux secs et humides, les ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, les canalisations de transport de gaz et autres réseaux d'intérêt public)
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...) ainsi que les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Périmètre de protection éloignée du puits des Fereignes

Toutes les réglementations en vigueur en matière de protection de l'environnement seront à appliquer et à respecter de façon très stricte pour les activités interdites dans le périmètre de protection rapprochée, à savoir :

- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de fumiers, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- la construction d'installations d'épuration des eaux usées domestiques ou industrielles ;
- le stockage de tous produits ou substances reconnues toxiques destinées à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides reconnus toxiques ;
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en application de la réglementation en vigueur et que ces stockages soient prévus enterrés, à l'air libre ou à l'intérieur d'un bâtiment ;
- l'implantation ou la construction de manufactures, ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles qu'ils relèvent ou non de la législation sur les installations classées ;
- le parage des animaux.

Une sensibilisation sera portée à la connaissance des propriétaires et occupants des maisons et mas inclus dans ce secteur en matière de contrôle de leurs points d'eau, des aires de stockage de produits toxiques et d'une assurance de bon fonctionnement et de contrôle périodique de leurs dispositifs d'assainissement.

Périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse

Dans le périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date du 23 Novembre 2010 (voir Annexe 6.2 – Annexes sanitaires) :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, y compris les demandes de permis de construire, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol et le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe de la Vistrenque.
- Dans leur dossier de déclaration ou demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences mentionnées ci-avant.
- Les établissements dont l'installation n'est pas soumise à avis de l'administration ou à enquête publique devront impérativement prendre toutes mesures visant à exclure les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sol ou le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ; au titre des pouvoirs de police générale, ils pourront faire l'objet de contrôles ou de mises en demeure par les autorités dépositaires desdits pouvoirs.

Zone d'aléa inondation par débordement

En zone UC classée en zone d'aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 16 septembre 2016 et reportée au règlement graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires du PPRI valant servitude d'utilité publique portées en Annexe 6.1.3 du dossier de PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Zone d'aléa inondation par ruissellement

En zone UC classée en zone d'aléa ruissellement RuU ou Ru-NU par le zonage ruissellement pluvial (voir Annexe 6.3) et reportée au document graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires portées au Titre VI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Pour rappel, l'urbanisation des secteurs classés en Ru-NU est conditionnée à la réalisation d'une étude hydraulique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains projetés pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure, et à la réalisation des aménagements nécessaires dans le respect du Code Civil et du Code de l'Environnement. La surface du plancher aménagé des constructions doit être calée à TN + 30 cm. Les établissements stratégiques – tels que définis par la nomenclature type des PPRI- y restent interdits.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent respecter les dispositions portées en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.4.4 – Risque retrait/gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (appelées en Annexe 6.4.2 – Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires la gestion de crises ; centres météorologiques).
- Règles PS-MI (règles simplifiées) « Constructions parasismiques des maisons individuelles et bâtiments assimilés » pour les bâtiments neufs de catégorie II et les travaux sur bâtiments existants de catégorie II répondant à un certain nombre de critères notamment géométriques.

Périmètre de 100 m délimité autour de d'emprise de la station d'épuration communale

Dans ce périmètre est interdite toute nouvelle construction à destination d'habitation ou d'activités

Sont seules autorisées :

- l'extension des constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, sans création de nouveau logement ;
- les annexes aux constructions à destination d'habitation existantes à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU ;
- les piscines.

Isolation acoustique le long de la RD 999

Les bâtiments à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard, devront en outre présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur (Voir Annexe 6.6 – Classement sonore des infrastructures de transport terrestre).

Patrimoine bâti, à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier en application des articles L. 151-19 et R. 151-41 du Code de l'Urbanisme.

- Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- La démolition du bâtiment est interdite.
- Les travaux et les éventuelles extensions doivent :
 - o respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment initial, quand bien même celles-ci ne respectent pas celles autorisées par le règlement de la zone UA : matériaux de toitures et façades, pente et forme de la toiture, taille des ouvertures, matériaux des menuiseries... ;
 - o respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables ;
 - o recourir à des matériaux et techniques de mise en œuvre permettant de conserver, voire de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - o proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâtiment ;
 - o le cas échéant, supprimer les atteintes et dénaturations dont le bâtiment a pu faire l'objet postérieurement à sa construction ;
 - o assurer un traitement qualitatif des espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment.

Patrimoine paysager à protéger, à conserver voire à restaurer en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les arbres identifiés doivent être conservés, exception faite pour des raisons phytosanitaires ou de danger pour la sécurité publique, et dans ce cas, remplacés par des arbres d'emprise et de hauteur équivalente à terme ; concernant les haies, la reconstitution en cas d'abattage partiel ou total, doit se faire sur un linéaire équivalent au linéaire initial, sur l'emplacement ou à proximité de l'emplacement de la haie initiale.
- L'abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable de l'autorité communale.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques délimités au règlement graphique du PLU en application des articles L. 151-23 et R. 151-43 du Code de l'Urbanisme :

Sont seuls autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la protection et la restauration des berges ou de la ripisylve ;
- l'aménagement de cheminements piétons ou cyclables sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à la ripisylve et aux milieux naturels.

Les ripisylves doivent être maintenues dans leur épaisseur et leur linéaire ou, à défaut, être restaurées.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

En zone UC hors secteur UC3, toute opération à destination d'habitation de 10 logements ou plus devra comporter 20% au moins de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ; le nombre de logements concernés sera arrondi à l'unité supérieure lorsque l'application de ce pourcentage conduit à un chiffre après virgule supérieur à 5.

En secteur UC3, 100% des logements seront des logements locatifs sociaux.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière est limitée à :

- 40% de la superficie de l'unité foncière en zone UC et secteur UC3 ;
- 50% de la superficie de l'unité foncière en secteur UC1 ;
- 30% de la superficie de l'unité foncière en secteur UC2 ;

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction à l'identique d'une construction dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec l'emprise au sol des autres constructions présentes sur l'unité foncière, excédait déjà les pourcentages ci-avant ;
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

B - Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain avant travaux, ne doit pas dépasser :

- 7,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère, éventuellement majorée de la surhausse de plancher imposée en zone inondable du PPRI ou zone de ruissellement ;
- 2 niveaux (R+1).

La hauteur des annexes aux constructions autorisées au I.1 ci-avant, mesurée à partir du terrain avant travaux, est limitée à 3,50 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère.

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe général

Les constructions doivent être implantées en recul de :

- 4,00 m de l'alignement de la RD 999 ;
- 4,00 m de l'alignement de la RD 163, de la RD 102 et de la RD 763 ;
- 4,00 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Pour les constructions existantes ne respectant pas ces dispositions, les extensions pourront se faire dans la continuité du bâtiment existant, avec le même retrait que celui-ci par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.

L'implantation des constructions n'est pas règlementée le long des voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

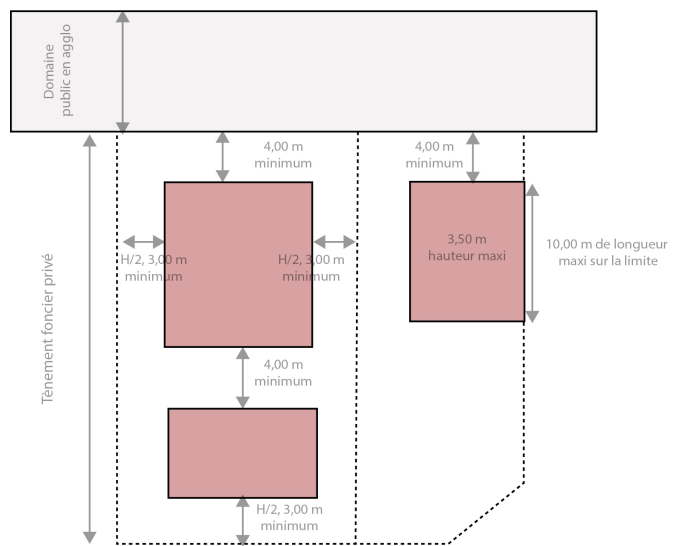
Les bassins des piscines doivent être implantés en recul d'au moins 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives latérales

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative latérale pour les seules constructions ou parties de construction n'excédant pas une hauteur de 3,50 m et une longueur de 10,00 m au droit de la limite séparative considérée ;
- soit en retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($D \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).



Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales (maisons jumelées, maisons en bande) - sans conditions de longueur ni de hauteur autre que la limite imposée par le paragraphe B précédent - exception faite sur les limites de l'opération où seules les implantations figurant au paragraphe précédent sont autorisées.

Limites de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative de fond de parcelle qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($D \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

Les bassins des piscines doivent être implantés en recul d'au moins 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives ; les équipements techniques (pompes) doivent être soit enterrés soit intégrés au corps du bâtiment principal ou dans un bâtiment insonorisé de façon à ne générer aucune nuisance sonore pour le voisinage.

E - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions implantées sur une même unité foncière doivent respecter un recul minimum de 4,00 m les unes par rapport aux autres.

Cette obligation ne s'impose pas :

- aux annexes,
- aux piscines.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A - Patrimoine bâti, à protéger, à conserver voire à restaurer dans le respect de son aspect initial en application de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme :

- Les travaux non soumis à un permis de construire doivent être précédés d'une déclaration préalable.
- La démolition du bâtiment est interdite.
- Les travaux et les éventuelles extensions doivent :
 - o respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment initial, quand bien même celles-ci ne respectent pas celles autorisées ci-après sur la zone UC : matériaux de toitures et façades, pente et forme de la toiture, taille et ouverture, matériaux des menuiseries... ;
 - o respecter et mettre en valeur les détails architecturaux remarquables ;
 - o recourir à des matériaux et techniques de mise en œuvre permettant de conserver voir de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ;
 - o proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec le caractère du bâtiment ;
 - o le cas échéant, supprimer les atteintes et dénaturations dont le bâtiment a pu faire l'objet postérieurement à sa construction ;
 - o assurer un traitement qualitatif des espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment.

B – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, parpaings est interdit.

Sont autorisées :

- les façades en pierres de calcaire apparentes ;
- les façades enduites avec un enduit de granulométrie fine (lissé ou taloché fin) dans le respect du nuancier communal ; les enduits de type écrasés, projetés, les enduits granuleux dits « rustiques » sont interdits ;
- les façades en bardage bois horizontal.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade, auvent, brise-soleil, marquises.

Les murs aveugles apparents, les murs pignons, les bâtiments annexes doivent présenter un aspect s'harmonisant avec celui des façades du bâtiment principal.

Toitures

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou mécanique de pente comprise entre 25 et 32° ;
- Les toits terrasses ou toits plats.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- dans le cas d'une toiture tuile pentée :
 - o d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite.
 - o de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.
- dans le cas d'un toit terrasse, d'être placés en retrait du plan de la façade de façon à limiter leur visibilité depuis la voie ou l'espace public proche.

Menuiseries

Sont autorisées les menuiseries bois, aluminium laqué ou PVC de teinte respectant le nuancier communal.

Les volets roulants sont autorisés à condition que le bloc ou coffre du volet soit intégré au plan de façade.

Ferronneries

Les barreaux des grilles de protection, des garde-corps et balcons seront dans un plan vertical ; les balustres sont interdites.

Zinguerie

Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales seront réalisés en métal mat (zinc de préférence) ou matériaux non brillants.

Cheminées / conduits de fumée et ventilation

Les souches des cheminées doivent être enduites dans la même teinte que la façade de la construction, ou en pierre.

Les conduits de fumée et de ventilation doivent être intégrés au volume bâti (interdiction de conduits de fumée en façade).

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

La pose sur console sur voie ou emprise publique des équipements de production ou de régulation thermique (climatiseurs....) est interdite.

Les paraboles et antennes doivent être installées en toiture et en recul par rapport au nu des façades sur voie ou espace public.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être encastrés dans la façade de la construction ou dans le muret de clôture le cas échéant, et traités en harmonie avec ceux-ci ; les coffrets techniques doivent être regroupés.

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans le mur de façade ou le muret de clôture, intégrées aux portes, voire regroupées à l'intérieur des bâtiments collectifs.

Clôtures

Sous réserve des dispositions du règlement du PPRI et du règlement du zonage ruissellement pluvial en zone d'aléa inondation par débordement ou ruissellement, les clôtures sur voie ou espace public seront constituées :

- soit d'un mur en pierres de calcaire ou enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ou à celle des clôtures contiguës, de 2,00 m de hauteur maximum, et doté de barbacanes destinées à assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement (sur la base d'une barbacane Ø 100 mm tous les 4,00 mètres minimum) ;
- soit d'un muret bas de 0,60 maximum, en pierres de calcaire ou enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ou à celle des clôtures contiguës, et doté des barbacanes destinées à assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement (sur la base d'une barbacane Ø 100 mm tous les 4,00 mètres minimum). Le muret est surmonté d'une grille en barreaudage métallique vertical ou d'un grillage à mailles rigides, doublé(e) d'une haie de végétaux d'essences locales, la hauteur totale de la clôture (muret + grille) ne pouvant dépasser 2,00 m.

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,00 m.

La pose de brises vues et autres dispositifs occultants sur ou en doublure des clôtures est interdite.

C - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020).

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- dans le cas d'une toiture tuile pentée :
 - o d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite.
 - o de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.
- dans le cas d'un toit terrasse, d'être placés en retrait du plan de la façade de façon à limiter leur visibilité depuis la voie ou l'espace public proche.

II.3 – Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

Les espaces en pleine terre plantés devront représenter :

- 40% au moins de la surface de l'unité foncière en zone UC et secteur UC3 ;
- 30% au moins de la surface de l'unité foncière en secteur UC1 ;
- 50% au moins de la surface de l'unité foncière en secteur UC2.

Cette règle ne s'applique pas :

- en cas de reconstruction à l'identique d'une construction sur une parcelle où le pourcentage d'espaces non imperméabilisée ou d'espaces en pleine terre était d'ores et déjà inférieur aux pourcentages indiqués ci-avant.
- aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

B - Espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces végétales identifiées comme invasives ou allergènes sont interdites ; ; les Cyprès sont expressément interdits.

Dans les opérations d'ensemble, les aires de stationnement seront obligatoirement plantées sur la base d'un ratio d'un arbre de haute tige pour 4 places à minima ; ces arbres pourront être plantés entre les places de stationnement ou regroupés en bosquet ou en linéaire pour assurer la meilleure intégration paysagère.

Les espaces de rétention à créer dans le cadre d'opérations d'ensemble seront aménagés en espaces végétalisés à faible pente, intégrés au plan de composition de l'opération.

II.4 – Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

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

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal), 3,30 m de largeur pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite (PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives, est de 25 m², incluant les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie ouverte à la circulation publique (place de stationnement longitudinal ou en épi).

Les règles ci-après sont applicables à la création de nouvelles constructions et à l'extension et au changement de destination de constructions existantes. En cas d'extension ou de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigées correspond aux besoins nouveaux de l'immeuble ; si l'extension ou le changement de destination n'entraîne pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions suivantes n'ont pas à être appliquées.

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols, les aires de stationnement collectives (hors emprise privative) seront réalisées en matériaux non imperméabilisés.

Il est exigé :

- pour les constructions à destination de logement : deux places de stationnement au moins par logement ; ces places de stationnement devront être localisées sur la parcelle concernée par le projet de construction, sauf dans le cas d'opérations d'aménagement où les places de stationnement pourront le cas échéant être déconnectées de la parcelle privative mais situées dans les limites d'emprise de l'opération. Pour les constructions à usage d'habitat individuel, dans le cas où les deux places sont réalisées sur la parcelle privative, un de deux emplacements de stationnement au moins sera non clos ; le portail véhicule donnant accès à la parcelle sera implanté à 5 m au moins de la limite de la voie publique de façon à ce que le stationnement du véhicule se fasse en dehors de la voie.
En outre, dans le cas d'opération d'ensemble ou d'autorisation d'urbanisme délivrée pour la réalisation de plus de deux logements, est exigée une place supplémentaire par logement hors espace privatif, en placettes de stationnement ou le long des voies de desserte internes à l'opération.

- pour les constructions à destination d'hôtel et autres hébergements touristiques : une place de stationnement au moins par chambre ou gîte.
- pour les commerces de détail : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 30 m² de surface de plancher.
- pour les bureaux: une place de stationnement au moins par tranche commencée de 15 m² de surface de plancher.
- pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 15 m² de surface de plancher.
- pour les activités de restauration : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 10 m² de surface de plancher.
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places à réaliser sera défini en fonction de la vocation de l'équipement, de sa capacité d'accueil, du taux et du rythme de sa fréquentation, de la proximité de parcs de stationnement publics et des possibilités de mutualisation entre équipements d'intérêt collectif et services publics.

Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ;
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

De même, l'obligation de réaliser des places de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Alternatives aux obligations

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à 200 mètres maximum de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à 200 mètres maximum de l'opération.

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

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurisé, un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées

aux agents ou aux usagers du service public doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Conformément à l'article L. 113-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe à un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles, à un bâtiment à usage tertiaire équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs ou à un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit doter le parc de stationnement d'infrastructures ou aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos ; cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Conformément aux articles L. 113-20 et R. 113-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux travailleurs d'au moins 10 places.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées à l'article du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs		
Ensemble d'habitation	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux avec un seuil minimal de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Ensemble d'habitation (Un ou plusieurs bâtiments à usage principal d'habitation groupant au moins deux logements)	Occupants	1 emplacement par logement
Bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel avec un seuil minimal de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire (pour l'application du II du R. 113-14)

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le long de la RD 999, le portail d'accès à la parcelle sera obligatoirement implanté en recul de 5,00 m de l'alignement de la voie, de façon à assurer la sécurité des mouvements de véhicules et à éviter l'arrêt des véhicules sur la chaussée lors de l'entrée sur la parcelle.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

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

Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou d'usage, toute modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

En outre, hors agglomération au sens du Code de la Route :

- toute création d'un nouvel accès direct et tout changement de destination ou modification d'un accès existant est interdit sur la RD 999 ; la suppression des accès privés existants sera recherchée.
- toute création d'un nouvel accès direct est interdite sur la RD 163 ; tout changement de destination ou modification d'un accès existant sur la RD 163 est soumis à l'autorisation du Conseil Départemental.
- toute création d'un nouvel accès et tout changement de destination ou modification d'un accès existant sur les RD 102, RD 163A et RD 763 sont soumis à l'autorisation du Conseil Départemental.

B - Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés ; elles doivent notamment respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités ou les continuités piétonnes et deux roues.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation de voies en impasse devra être évitée autant que possible ; la partie terminale des voies en impasse desservant plus de deux habitations devra être aménagée de manière à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément ; cet aménagement devra respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Le gabarit des voies de desserte interne principale des opérations d'ensemble ne peut être inférieur à :

- 8,00 m pour les voies en double sens dont un trottoir de 1,50 m, une chaussée de 5,50 m minimum et une bande plantée d'arbres de haute tige et/ou d'arbustes bas de 1,00 minimum pouvant avoir une fonction hydraulique (noue paysagée)
- 6,00 m pour les voies en sens unique dont un trottoir de 1,50 m, une chaussée de 3,50 m minimum et une bande plantée d'arbres de haute tige et/ou d'arbustes bas de 1,00 minimum pouvant avoir une fonction hydraulique (noue paysagée)

Ces gabarits sont des minima et ne prennent pas en compte les pistes ou bandes cyclables, trottoirs partagés qui pourraient être préconisés pour assurer les déplacements vélos.

III.2 - Desserte par les réseaux

A – Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Si l'immeuble dispose d'une ressource en eau autonome (puits, forage, source ...), les installations privées ou intérieures en doivent en aucun cas permettre l'interconnexion, même accidentelle, avec le réseau public.

B - Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement collectif.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Est interdit le rejet au réseau public d'assainissement :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- des eaux de vidange des piscines (obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté).

C - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau pluvial existant. En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires à la collecte et à l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire approprié ou à leur gestion par infiltration sur l'unité foncière de projet.

Toute opération d'aménagement d'ensemble et toute division conduisant à la création de plus de 2 logements individuels doit intégrer, en compensation de l'imperméabilisation créée, un dispositif de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert, dimensionné à l'échelle de l'opération sur la base du ratio de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou du ratio imposé ou préconisé par la MISE à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées (emprises bâties, voiries, parkings....), doivent être dirigées ou collectées vers le ou les ouvrages de rétention prévus à cet effet.

Les espaces de rétention à créer seront aménagés en espaces végétalisés à faible pente, intégrés au plan de composition de l'opération (bassins, noues).

Toute construction d'emprise au sol supérieure à 50 m² réalisée hors opération d'ensemble devra prévoir la réalisation d'un dispositif de rétention des eaux pluviales de 5 m³ minimum avant évacuation au réseau pluvial ou, en l'absence de réseau, évacuation vers un exutoire approprié ou gestion par infiltration sur l'unité foncière de la construction.

D – Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

E – Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

En cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

F - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments nouveaux doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).

ZONE UE

Caractère de la zone

La zone UE est une zone urbaine à vocation d'activités économiques.

Elle se compose de deux secteurs distincts :

- le secteur UE1 correspondant à la zone d'activités de la Broue, à vocation industrielle, artisanale, commerciale et de services ;
- le secteur UE2 correspondant à l'emprise de la Cave Coopérative, sur le hameau de Saint-Vincent.

La zone UE est classée :

- pour partie, en zone d'aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation de JONQUIERES-SAINT-VINCENT approuvé le 16 septembre 2016 (Voir Annexe 6.1.3 – PPRI) ;
- en totalité, en zone d'exposition au retrait-gonflement des argiles de niveau moyen (voir Annexe 6.4.4 - Risque retrait/gonflement des argiles) ;
- en totalité, en zone de sismicité de niveau 3 / aléa modéré (voir Annexe 6.4.2 – Risque sismique) ;
- en totalité en zone à potentiel radon (voir Annexe 6.4.6 – Exposition radon)

La zone UE est par ailleurs pour partie incluse :

- dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard ;
- dans le périmètre de protection éloignée du champ captant de Peyrouse tel que délimité par le rapport hydrogéologique du 23 novembre 2010.

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Usages, affectations des sols, constructions et activités interdites ou soumises à condition

Toute interdiction de destination ou sous-destination concerne à la fois les constructions neuves, les extensions ou le changement de destination de construction existante, sauf précision contraire.

Destination	Sous-destination	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	
	Exploitation forestière	x	
Habitation	Logement		x
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros	x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Cinéma		x
	Hôtels		x
	Autres hébergements touristiques		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		x
	Locaux techniques et industriels des administrations	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x	
	Entrepôt	x	
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

Sont en outre interdits sur l'ensemble de la zone UE :

- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Sont autorisés sous conditions en zone UE :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone, ainsi qu'au fonctionnement et à la maintenance des services publics (dont les réseaux secs et humides, les ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, les canalisations de transport de gaz et autres réseaux d'intérêt public)
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...) ainsi que les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse

Dans le périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date du 23 Novembre 2010 (voir Annexe 6.2 – Annexes sanitaires) :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, y compris les demandes de permis de construire, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol et le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe de la Vistrenque.
- Dans leur dossier de déclaration ou demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences mentionnées ci-avant.
- Les établissements dont l'installation n'est pas soumise à avis de l'administration ou à enquête publique devront impérativement prendre toutes mesures visant à exclure les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sol ou le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ; au titre des pouvoirs de police générale, ils pourront faire l'objet de contrôles ou de mises en demeure par les autorités dépositaires desdits pouvoirs.

Zone d'aléa inondation par débordement

En zone UE classée en zone d'aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 16 septembre 2016 et reportée au document graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires du PPRI valant servitude d'utilité publique portées en Annexe 6.1.3 du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent respecter les dispositions portées en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.4.4 – Risque retrait/gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelée en Annexe 6.4.2) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la

distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires la gestion de crises ; centres météorologiques).

- Règles PS-MI (règles simplifiées) « Constructions parasismiques des maisons individuelles et bâtiments assimilés » pour les bâtiments neufs de catégorie II et les travaux sur bâtiments existants de catégorie II répondant à un certain nombre de critères notamment géométriques.

Isolation acoustique le long de la RD 999

Sans objet au regard des destinations et sous-destinations autorisées en zone UE.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur une même unité foncière est limitée à 50% de la superficie de l'unité foncière.

Cette règle ne s'applique pas en cas de reconstruction à l'identique d'une construction dont l'emprise au sol, cumulée le cas échéant avec l'emprise au sol des autres constructions présentes sur l'unité foncière, excédait déjà 50% de la superficie de l'unité foncière.

B - Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à l'égout de la couverture ou à l'acrotère à partir du terrain avant travaux, ne doit pas dépasser :

- en secteur UE1 :
 - o 7,00 m, exception faite pour les constructions à destination d'activités de production agro-alimentaire pour lesquelles la hauteur maximum est portée à 10,00 m ;
- en secteur UE2 :
 - o 7,00 m pour les constructions à destination de bureaux, de commerces et activités de service hors artisanat ;
 - o 10,00 m pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt.

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe général

Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 4,00 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

Les portails doivent quant à eux être implantés en recul de 8,00 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, de façon à permettre le stationnement et les manœuvres des véhicules, notamment des poids lourds, hors emprise de la voie.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et être traités de façon qualitative.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ne s'appliquent pas aux ombrières sur parking.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Principe général

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparatives lorsque les mesures nécessaires pour éviter la propagation des incendies sont respectées (murs coupe feu) ;
- soit en retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5,00 m ($D \geq H/2$, minimum 5,00 mètres) ;

Les constructions doivent obligatoirement être édifiées en recul minimum de 5,00 m de la limite séparative correspondant à la limite avec le secteur UC1 ; dans ces bandes de recul sont également interdits les dépôts et stockage de matériaux.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

Les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliquent pas aux ombrières sur parking, exception faite en limites des secteurs UC1, UB2 et A.

E - Implantation des constructions sur une même propriété

Sur chaque parcelle, les constructions doivent obligatoirement constituer une unité bâtie unique.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Dispositions générales

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au terrain

L'implantation des bâtiments sur la parcelle doit tenir compte de la vocation et de l'organisation des espaces extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison...

Volumétrie

Les bâtiments doivent avoir un volume et une forme simple.

Façades

Toutes les façades d'une même construction (y compris les façades arrières) doivent être traitées avec le même soin en matière de matériaux et de réalisation.

Sont autorisés :

- les façades enduites de granulométrie fine, dans le respect du nuancier communal ;
- les façades en bardage constitué de lames de bois ;
- les bardages métalliques non brillants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, parpaings est interdit.

Une seule couleur dominante est autorisée pour les façades.

Toute décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est interdite.

Toiture

Sont autorisés :

- les toits en tuiles d'une pente maximum de 32° ;
- les toits terrasses délimités par des acrotères permettant notamment de dissimuler les dispositifs techniques placés en toiture.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux d'activités.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- dans le cas d'une toiture tuile pentée :
 - o d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite ;
 - o de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.
- dans le cas d'un toit terrasse, d'être masqués par un acrotère.

Aires de stockage

Les aires de stockage et les dépôts extérieurs doivent être masqués par des murs enduits ou en bardage bois ou des écrans végétaux de façon à les rendre le moins visibles possible depuis les voies d'accès et les voies limitrophe aux parcelles.

Clôtures

Sous réserve des dispositions réglementaires du règlement du PPRI en zone d'aléa inondation par débordement, les clôtures en bord de voie publique seront constituées :

- soit d'un mur plein enduit sur les deux faces, d'une hauteur maximum de 2,00 m et doté de barbacanes destinées à assurer le libre écoulement des eaux pluviales (sur la base d'une barbacane Ø 100 tous les 4,00 mètres minimum) ;
- soit d'un grillage à mailles rigides ou d'une grille à barreaudage métallique vertical de teinte verte ou grise, d'une hauteur maximum de 2,00 m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m, enduit sur les deux faces et doté de barbacanes destinées à assurer le libre écoulement des eaux pluviales (sur la base d'une barbacane Ø 100 tous les 4,00 mètres minimum), surmonté d'un grillage à mailles rigides ou d'une grille à barreaudage métallique vertical de teinte verte ou grise, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 2,00 m

La hauteur des clôtures en limites séparatives est limitée à 2,00 m.

La pose de brises vues et autres dispositifs occultants sur ou en doublure des clôtures est interdite.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être encastrés dans le mur ou le muret de clôture ; les coffrets techniques doivent être regroupés.

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans le mur ou le muret de clôture.

Les portails seront de type coulissant à barreaudage métallique vertical. Lorsque deux entrées sont regroupées, les deux portails sont disposés symétriquement par rapport à un muret central marquant la limite entre les 2 parcelles contiguës.

Réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

B - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020)

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- dans le cas d'une toiture tuile pentée :
 - o d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite ;
 - o de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.
- dans le cas d'un toit terrasse, d'être placés en retrait du plan de la façade de façon à limiter leur visibilité depuis la voie ou l'espace public proche.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont également autorisés en protection des aires de stationnement (ombrières sur parking) ; les règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ne s'appliqueront pas aux ombrières sur parking, exception faite en limites des secteurs UC1, UB2 et A.

II.3 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

10% au moins de la superficie de chaque unité foncière devront être maintenus en espaces de pleine terre plantés.

B - Espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces végétales identifiées comme invasives ou allergènes sont interdites ; ; les Cyprès sont expressément interdits.

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations – y compris des engins et poids lourds - doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre, chargement, déchargement des véhicules y compris des poids lourds doivent être indépendants des voies de circulation.

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal), 3,30 m de largeur pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite (PMR) et 5,00 m de longueur.

Les règles ci-après sont applicables à la création de nouvelles constructions et à l'extension et au changement de destination de constructions existantes. En cas d'extension ou de changement de destination, le nombre de places de stationnement exigées correspond aux besoins nouveaux de l'immeuble ; si l'extension ou le changement de destination n'entraîne pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions suivantes n'ont pas à être appliquées.

Il est exigé :

- pour les commerces de détail : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 30 m² de surface de plancher.
- pour les bureaux : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 15 m² de surface de plancher.
- pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 15 m² de surface de plancher.
- pour les activités de restauration : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 10 m² de surface de plancher.
- pour les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires hors bureaux : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher.

Alternatives aux obligations

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à 200 mètres maximum de l'opération ;
- soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à 200 mètres maximum de l'opération.

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

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire ou industriel constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés doit être dotée des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Conformément à l'article L. 113-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe à un bâtiment à usage tertiaire ou industriel équipé de places de stationnement destinées aux travailleurs doit prévoir de doter le parc de stationnement d'infrastructures ou d'aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos ; cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Conformément aux articles L. 113-20 et R. 113-14 du Code de la Construction et de l'Habitation, des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent être installées dans les bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel, lorsqu'ils sont équipés d'un parc de stationnement destiné aux travailleurs d'au moins 10 places.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées à l'article du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs		
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux avec un seuil minimal de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Bâtiments à usage tertiaire ou industriel constituant principalement un lieu de travail	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel avec un seuil minimal de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Bâtiments existants à usage tertiaire et constitués principalement de locaux à usage professionnel	Travailleurs	10% de l'effectif total des travailleurs accueillis simultanément dans le bâtiment (pour la copropriété en application du I du R. 113-14)
	Travailleurs	Au maximum 10% de l'effectif des travailleurs accueillis simultanément dans les locaux du copropriétaire (pour l'application du II du R. 113-14)

III - Equipements et réseaux

III.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

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

Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou d'usage, toute modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

En outre, hors agglomération au sens du Code de la Route, toute création d'un nouvel accès direct et tout changement de destination ou modification d'un accès existant sur la RD 999 est interdit ; la suppression des accès privés existants sera recherchée.

B - Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés ; elles doivent notamment respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes et deux roues.

Le gabarit des voies de desserte ne peut être inférieur à :

- 8,00 m (dont 6,00 m minimum de chaussée) pour les voies à double sens de circulation ;
- 6,00 m (dont 4,00 m minimum de chaussée) pour les voies en sens unique.

III.2 – Desserte par les réseaux

A – Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

Si l'immeuble dispose d'une ressource en eau autonome (puits, forage, source ...), les installations privées ou intérieures en doivent en aucun cas permettre l'interconnexion, même accidentelle, avec le réseau public.

B - Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement collectif.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Est interdit le rejet au réseau public d'assainissement des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses.

C – Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

D – Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

E - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments nouveaux doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).

ZONE UP

Caractère de la zone

La zone UP est une zone urbaine à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics (équipements sportifs notamment).

La zone UP est classée :

- pour partie, en zone d'aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 16 septembre 2016 (Voir Annexe 6.1.3 – PPRI) ;
- en totalité, en zone d'exposition au retrait-gonflement des argiles de niveau moyen (voir Annexe 6.4.4 - Risque retrait/gonflement des argiles) ;
- en totalité, en zone de sismicité de niveau 3 / aléa modéré (voir Annexe 6.4.2 – Risque sismique) ;
- en totalité en zone à potentiel radon (voir Annexe 6.4.6 – Exposition radon)

La zone UP est par ailleurs pour partie incluse dans le périmètre de protection éloignée du champ captant de Peyrouse tel que délimité par le rapport hydrogéologique du 23 novembre 2010.

La zone UP inclut également :

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques, conformément à l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme ;
- des éléments paysagers à protéger et à conserver voire à restaurer en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.

Éléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	
Parcelles AS17 et AS18	Haie

I – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Usages, affectations des sols, constructions et activités interdites ou soumises à condition

Toute interdiction de destination ou sous-destination concerne à la fois les constructions neuves, les extensions ou le changement de destination de construction existante, sauf précision contraire.

Destination	Sous-destination	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement		x
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hôtels		x
	Autres hébergements touristiques		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		x
	Locaux techniques et industriels des administrations	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Equipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

Sont en outre interdits sur l'ensemble de la zone UP :

- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Sont autorisés sous conditions en zone UP :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone, ainsi qu'au fonctionnement et à la maintenance des services publics (dont les réseaux secs et humides, les ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, les canalisations de transport de gaz et autres réseaux d'intérêt public)
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...) ainsi que les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse

Dans le périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date du 23 Novembre 2010 (voir Annexe 6.2 – Annexes sanitaires) :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, y compris les demandes de permis de construire, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol et le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe de la Vistrenque.
- Dans leur dossier de déclaration ou demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences mentionnées ci-avant.
- Les établissements dont l'installation n'est pas soumise à avis de l'administration ou à enquête publique devront impérativement prendre toutes mesures visant à exclure les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sol ou le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ; au titre des pouvoirs de police générale, ils pourront faire l'objet de contrôles ou de mises en demeure par les autorités dépositaires desdits pouvoirs.

Zone d'aléa inondation par débordement

En zone UP classée en zone d'aléa inondation par débordement par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 16 septembre 2016 et reportée au document graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRI valant servitude d'utilité publique portées en Annexe 6.1.3 du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent respecter les dispositions portées en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.4.4 – Risque retrait/gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelées en Annexe 6.4.2 – Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public ;

bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires la gestion de crises ; centres météorologiques).

- Règles PS-MI (règles simplifiées) « Constructions parasismiques des maisons individuelles et bâtiments assimilés » pour les bâtiments neufs de catégorie II et les travaux sur bâtiments existants de catégorie II répondant à un certain nombre de critères notamment géométriques.

Patrimoine paysager à protéger, à conserver voire à restaurer en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les arbres identifiés doivent être conservés, exception faite pour des raisons phytosanitaires ou de danger pour la sécurité publique, et dans ce cas, remplacés par des arbres d'emprise et de hauteur équivalente à terme ; concernant les haies, la reconstitution en cas d'abattage partiel ou total, doit se faire sur un linéaire équivalent au linéaire initial, sur l'emplacement ou à proximité de l'emplacement de la haie initiale.
- L'abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable de l'autorité communale.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques délimités au règlement graphique du PLU en application des articles L. 151-23 et R. 151-43 du Code de l'Urbanisme :

Sont seuls autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la protection et la restauration des berges ou de la ripisylve ;
- l'aménagement de cheminements piétons ou cyclables sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à la ripisylve et aux milieux naturels.

Les ripisylves doivent être maintenues dans leur épaisseur et leur linéaire ou, à défaut, être restaurées.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

Non règlementée

B - Hauteur

La hauteur totale de toute construction, mesurée à partir du terrain avant travaux, est limitée à 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur maximale ne peut être admis que pour les ouvrages techniques (cheminée, antennes...).

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe général

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5,00 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ; il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques ou fonctionnelles du projet.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Principe général

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus, abris vélos.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et être traité de façon qualitative.

E - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A - Aspect extérieur des constructions et clôtures

Adaptation au terrain :

Les constructions doivent s'intégrer dans l'espace environnant par leur volumétrie, leur couleur ; cette intégration doit prendre en compte à la fois la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues tant vers le village que vers et depuis la Via Domitia notamment.

Façades :

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin en matière de qualité de réalisation et de choix de matériaux.

Sont autorisés :

- les façades en pierres calcaires ;
- les façades enduites avec un enduit de granulométrie fine (lissé ou taloché fin) ;
- les façades en bardage bois horizontal ;
- les bardages métalliques non brillants.

Toiture

Sont seuls autorisés les toits terrasses

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils soient masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

Clôtures :

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures seront constituées de haies végétales, de grilles métalliques ou de grillages rigides à mailles larges doublés d'une haie végétale (hors muret technique le cas échéant).

Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune terrestre (reptiles, amphibiens, micro-mammifères) :

- grillages à mailles larges permettant le passage de la petite faune ou comportant des découpes adaptées au passage des animaux, réparties de façon suffisante et régulière en pied de clôture ;
- espace libre d'au moins 20 cm de hauteur en pied de clôture en barreaudage métallique (sur la totalité du linéaire de clôture ou sur un linéaire suffisant et régulier pour assurer efficacement les passages de petite faune).

Les portails seront coulissants et réalisés en aluminium ou fer ; la hauteur totale du portail ne pourra excéder celle de la clôture.

Réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

B - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020).

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve d'être placés en retrait du plan de façade.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont également autorisés en protection des aires de stationnement (ombrières sur parking).

II.3 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables

Les aires collectives de stationnement doivent être traitées en matériaux non totalement imperméables (graviers, dalles alvéolées)

B - Espaces libres et plantations

Espaces libres

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les aires de stationnement collectives de plus de 500 m² seront plantées à raison, à minima, de 1 arbre de haute tige pour 50 m² de terrain ; ces arbres pourront être plantés entre les places de stationnement ou regroupés en bosquet ou en linéaire pour assurer la meilleure intégration paysagère.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces végétales identifiées comme invasives ou allergènes sont interdites ; ; les Cyprès sont expressément interdits.

Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation

Pour limiter l'imperméabilisation, les aires collectives de stationnement doivent être traitées en matériaux non totalement imperméables (graviers, dalles alvéolées)

Les volumes de rétention (bassins à ciel ouvert ou noues) doivent être aménagés en espaces verts végétalisés à faibles pentes, intégrés au plan de composition de l'opération.

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

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

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal), 3,30 m de largeur pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite (PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives, est de 25 m², incluant les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie ouverte à la circulation publique (place de stationnement longitudinal ou en épi).

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la vocation de l'équipement d'intérêt collectif et service public concerné, du taux et du rythme de sa fréquentation et des possibilités de mutualisation entre équipements.

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Conformément à l'article L. 113-19 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui procède à des travaux sur un parc de stationnement annexe à un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit doter le parc de stationnement d'infrastructures ou aménager des espaces permettant le stationnement sécurisé des vélos ; cette dernière obligation peut être satisfaite par la réalisation des infrastructures dans une autre partie du bâtiment ou à l'extérieur de celui-ci, sur la même unité foncière.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées à l'article du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs		
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments disposant d'un parc de stationnement annexe faisant l'objet de travaux avec un seuil minimal de 10 places de stationnement pour véhicules motorisés		
Bâtiments accueillant un service public	Agents	10% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	10% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés. Ils devront notamment permettre la circulation des bus et autocars de transports en commun.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

B - Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés ; elles doivent notamment respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies doivent en outre permettre le passage des bus et autocars de transports en commun.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes et deux roues. Les axes majeurs doivent ainsi être doublés d'un cheminement doux (piste ou bande cyclable).

III.2 – Desserte par les réseaux

A – Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

B – Réseau d'assainissement

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement collectif.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses au réseau public d'assainissement est interdit.

C - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être évacuées dans le réseau pluvial existant ou à créer.

Toute opération doit intégrer, en compensation de l'imperméabilisation créée, un dispositif de rétention des eaux pluviales dimensionné à l'échelle de l'opération sur la base du ratio de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou du ratio imposé ou préconisé par la MISE à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les ouvrages de rétention seront traités sous forme de noues et de bassins paysagers intégrés au plan de composition de l'opération.

D – Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

E - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments nouveaux doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).

III - DISPOSITIONS RELATIVES AUX ZONES A URBANISER

ZONE I AU

Caractère de la zone

La zone IAU est une zone destinée à l'urbanisation future, à court / moyen terme ; à vocation principale d'habitat, elle peut également accueillir divers équipements, commerces et services.

La zone IAU est divisée en trois secteurs spécifiques ; l'urbanisation de chacun de ces secteurs est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble unique compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portée au dossier de PLU :

- le secteur IAUa « Entre Jonquières et Saint-Vincent » ;
- le secteur IAUb « Peire Fioc » ;
- le secteur IAUC « Sud ».

La zone IAU est classée :

- pour partie, en zone d'aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation de JONQUIERES-SAINT-VINCENT approuvé le 16 septembre 2016 (Voir Annexe 6.1.3 – PPRI) ;
- pour partie en zone d'aléa ruissellement par l'étude du zonage ruissellement de JONQUIERES-SAINT-VINCENT (CEREG, Juillet 2021) ;
- en totalité, en zone d'exposition au retrait-gonflement des argiles de niveau moyen (voir Annexe 6.4.4 - Risque retrait/gonflement des argiles) ;
- en totalité, en zone de sismicité de niveau 3 / aléa modéré (voir Annexe 6.4.2 – Risque sismique) ;
- en totalité en zone à potentiel radon (voir Annexe 6.4.6 – Exposition radon)

Le secteur IAU est par ailleurs pour partie incluse :

- dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard ;
- dans le périmètre de protection éloignée du champ captant de Peyrouse tel que délimité par le rapport hydrogéologique du 23 novembre 2010.

La zone IAU inclut également :

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques, conformément à l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
- des éléments paysagers à protéger et à conserver voire à restaurer en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme

Éléments identifiés au titre de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme	
Avenue de Saint Vincent	Platanes

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites ou soumises à conditions

Destination	Sous-destination	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement	x	
	Hébergement	x	
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x en IAUa	X hors IAUa
	Restauration	x en IAUa	X hors IAUa
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x en IAUa	
	Hôtels		x
	Autres hébergements touristiques		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations	x	
	Locaux techniques et industriels des administrations	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	x	
	Salles d'art et de spectacles	x	
	Equipements sportifs	x	
	Autres équipements recevant du public	x	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

Sont en outre interdits sur l'ensemble de la zone IAU :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Sur l'ensemble des secteurs relevant de la zone IAU

L'ouverture à l'urbanisation de chacun des secteurs IAUa, IAUb et IAUC est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation portées au PLU.

Sont en outre autorisés sous condition en zone IAU :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone, ainsi qu'au fonctionnement et à la maintenance des services publics (dont les réseaux secs et humides, les ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, les canalisations de transport de gaz et autres réseaux d'intérêt public)
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...) ainsi que les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse (secteurs IAUa et IAUb)

Dans le périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date du 23 Novembre 2010 (voir Annexe 6.2 – Annexes sanitaires) :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, y compris les demandes de permis de construire, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol et le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe de la Vistrenque.
- Dans leur dossier de déclaration ou demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences mentionnées ci-avant.
- Les établissements dont l'installation n'est pas soumise à avis de l'administration ou à enquête publique devront impérativement prendre toutes mesures visant à exclure les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sol ou le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ; au titre des pouvoirs de police générale, ils pourront faire l'objet de contrôles ou de mises en demeure par les autorités depositaires desdits pouvoirs.

Zone d'aléa inondation par débordement

En zone IAU classée en zone d'aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 16 septembre 2016 et reportée au règlement graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires du PPRI valant servitude d'utilité publique portées en Annexe 6.1.3 du dossier de PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Zone d'aléa inondation par ruissellement

En zone IAU classée en zone d'aléa ruissellement RuU par le zonage ruissellement pluvial (voir Annexe 6.3) et reportée au document graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires portées au Titre VI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent respecter les dispositions portées en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.4.4 – Risque retrait/gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (appelées en Annexe 6.4.2 – Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires la gestion de crises ; centres météorologiques).
- Règles PS-MI (règles simplifiées) « Constructions parasismiques des maisons individuelles et bâtiments assimilés » pour les bâtiments neufs de catégorie II et les travaux sur bâtiments existants de catégorie II répondant à un certain nombre de critères notamment géométriques.

Isolation acoustique le long de la RD 999

Les bâtiments à destination d'habitation, d'enseignement, de santé, de soins et d'action sociale ainsi que les bâtiments d'hébergement à caractère touristique à construire dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard, devront en outre présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur (Voir Annexe 6.6 – Classement sonore des infrastructures de transport terrestre).

Patrimoine paysager à protéger, à conserver voire à restaurer en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les arbres identifiés doivent être conservés, exception faite pour des raisons phytosanitaires ou de danger pour la sécurité publique, et dans ce cas, remplacés par des arbres d'emprise et de hauteur équivalente à terme ; concernant les haies, la reconstitution en cas d'abattage partiel ou total, doit se faire sur un linéaire équivalent au linéaire initial, sur l'emplacement ou à proximité de l'emplacement de la haie initiale.
- L'abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable de l'autorité communale.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques délimités au règlement graphique du PLU en application des articles L. 151-23 et R. 151-43 du Code de l'Urbanisme :

Sont seuls autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la protection et la restauration des berges ou de la ripisylve ;
- l'aménagement de cheminements piétons ou cyclables sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à la ripisylve et aux milieux naturels.

Les ripisylves doivent être maintenues dans leur épaisseur et leur linéaire ou, à défaut, être restaurées.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

En application de l'article L. 151-15 du Code de l'Urbanisme, les programmes de logements de chacun des secteurs IAUa, IAUb et IAUC devront comporter un pourcentage minimum de 20% logements locatifs sociaux et 15% de logements en accession abordable.

Le nombre de logements concernés sera arrondi à l'unité supérieure lorsque l'application de ce pourcentage conduit à un chiffre après virgule supérieur à 5.

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur chacun des secteurs IAUa, IAUb et IAUC est limitée à :

- 50% de la superficie totale du secteur IAUa ;
- 40% de la superficie totale de chacun des secteurs IAUb et IAUC.

B - Hauteur

En secteurs IAUa et IAUb la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain avant travaux, ne peut dépasser à la fois :

- 9,50 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère, éventuellement augmentée de la surhausse de plancher imposée en zone inondable par débordement ou par ruissellement (secteur IAUa),
- et 2 étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2).

Les orientations d'aménagement et de programmation précisent la répartition spatiale des différentes typologies bâties ; une adaptation mineure peut être autorisée en cas de terrain en pente.

En secteur IAUC, la hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain avant travaux, ne peut dépasser à la fois :

- 7,00 m à l'égout de la couverture ou à l'acrotère,
- et 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1).

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe général

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de :

- 25,00 m de l'axe de la RD 999 ;
- 4,00 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

L'implantation des constructions n'est pas règlementée le long des voies de desserte interne des opérations d'aménagement d'ensemble, afin de permettre une implantation optimisée du bâti.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

Les bassins des piscines doivent être implantés en recul d'au moins 1,00 mètre par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Limites séparatives latérales

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative latérale, exception faite des limites du secteur IAU considéré, par rapport auxquelles elles devront obligatoirement respecter un retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($D \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).
- soit en retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($D \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).

Limites de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative de fond de parcelle qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3,00 m ($D \geq H/2$, minimum 3,00 mètres).

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

Les bassins des piscines doivent être implantés en recul d'au moins 1,00 mètre par rapport aux limites séparatives ; les équipements techniques (pompes) doivent être soit enterrés soit intégrés au corps du bâtiment principal ou dans un bâtiment insonorisé de façon à ne générer aucune nuisance sonore pour le voisinage.

E - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'Urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Façades

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, parpaings est interdit.

Sont autorisées :

- les façades en pierres de calcaire apparentes ;
- les façades enduites avec un enduit de granulométrie fine (lissé ou taloché fin) dans le respect du nuancier communal ; les enduits de type écrasés, projetés, les enduits granuleux dits « rustiques » sont interdits ;
- les façades en bardage bois horizontal.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade, auvent, brise-soleil.

Toitures

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou mécanique de pente comprise entre 25 et 32° ;
- Les toits terrasses ou toits plats.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- dans le cas d'une toiture tuile pentée :
 - o d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite.
 - o de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.
- dans le cas d'un toit terrasse, d'être placés en retrait du plan de la façade de façon à limiter leur visibilité depuis la voie ou l'espace public proche.

Menuiseries

Les volets roulants sont autorisés à condition que le bloc ou coffre du volet soit intégré au plan de façade.

Zinguerie

Les chéneaux et les descentes d'eaux pluviales seront réalisés en métal mat (zinc de préférence) ou matériaux non brillants.

Antennes paraboliques, climatiseurs, compteurs.....

La pose sur console sur voie ou emprise publique des équipements de production ou de régulation thermique (climatiseurs.....) est interdite.

Les paraboles et antennes doivent être installées en toiture et en recul par rapport au nu des façades sur voie ou espace public.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être encastrés dans la façade de la construction ou dans le muret de clôture le cas échéant, et traités en harmonie avec ceux-ci ; les coffrets techniques doivent être regroupés.

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans le mur de façade ou le muret de clôture, intégrées aux portes, voire regroupées à l'intérieur des bâtiments collectifs.

Clôtures

Sous réserve des dispositions du règlement du PPRI et du règlement du zonage ruissellement pluvial en zone d'aléa inondation par débordement ou ruissellement, les clôtures sur voie ou espace public seront constituées :

- soit d'un mur en pierres de calcaire ou enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ou à celle des clôtures contiguës, de 1,80 m de hauteur maximum, et doté de barbacanes destinées à assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement (sur la base d'une barbacane Ø 100 mm tous les 4,00 mètres minimum) ;
- soit d'un muret bas de 0,60 maximum, en pierres de calcaire ou enduit sur les deux faces dans une teinte similaire à celle de la façade du bâtiment principal ou à celle des clôtures contiguës, et doté des barbacanes destinées à assurer le libre écoulement des eaux de ruissellement (sur la base d'une barbacane Ø 100 mm tous les 4,00 mètres minimum). Le muret est surmonté d'une grille en barreaudage métallique vertical ou d'un grillage à mailles rigides, doublé(e) d'une haie de végétaux d'essences locales, la hauteur totale de la clôture (muret + grille) ne pouvant dépasser 1,80 m.
- soit d'un grillage à mailles larges ou d'une grille ferromnière d'une hauteur maximum de 1,80 m, doublé d'une haie végétale d'essences locales.

Les clôtures en limite de zones A ou N seront obligatoirement composées d'un grillage à mailles rigides ou d'une grille ferromnière doublé extérieurement voire des deux côtés d'une haie végétale (aspect de haie bocagère).

La pose de brises vues et autres dispositifs occultants sur ou en doublure des clôtures est interdite.

B - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020)

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- dans le cas d'une toiture tuile pentée :
 - o d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite.
 - o de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.
- dans le cas d'un toit terrasse, d'être placés en retrait du plan de la façade de façon à limiter leur visibilité depuis la voie ou l'espace public proche

II.3 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

Les espaces plantés devront représenter :

- 30% au moins de la superficie totale du secteur IAUa
- 40% au moins de la superficie totale des secteurs IAUb et IAUC

Ces espaces plantés incluent les espaces de rétention des eaux pluviales (noues et bassins paysagés).

B - Espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces végétales identifiées comme invasives ou allergènes sont interdites ; ; les Cyprès sont expressément interdits.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places à minima ; ces arbres pourront être plantés entre les places de stationnement ou regroupés en bosquet ou en linéaire pour assurer la meilleure intégration paysagère.

Les espaces de rétention seront aménagés en espaces végétalisés à faible pente, intégrés au plan de composition de l'opération.

Les espaces boisés classés porté au zonage règlementaire du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme. Le classement en Espace Boisés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ; il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

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

Chaque place de stationnement requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal), 3,30 m de largeur pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite (PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives, est de 25 m², incluant les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie ouverte à la circulation publique (place de stationnement longitudinal ou en épi).

Il est exigé :

- pour les constructions à destination de logement : deux places de stationnement au moins par logement. Pour les constructions à usage d'habitat individuel, dans le cas où les deux places sont réalisées sur la parcelle privative, un de deux emplacements de stationnement au moins sera non clos ; le portail véhicule donnant accès à la parcelle sera implanté à 5 m au moins de la limite de la voie publique de façon à ce que le stationnement du véhicule se fasse en dehors de la voie.
En outre est exigée une place supplémentaire par logement hors espace privatif ; ces places surnuméraires seront prioritairement regroupées en placettes, libérant ainsi l'emprise de la voie du stationnement (voir gabarit de voies ci-après).
- pour les commerces de détail : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 30 m² de surface de plancher.
- pour les bureaux : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 15 m² de surface de plancher.
- pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 15 m² de surface de plancher
- pour les activités de restauration : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 10 m² de surface de plancher
- pour les équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places à réaliser sera défini en fonction de la vocation de l'équipement, de sa capacité d'accueil, du taux et du rythme de sa fréquentation, de la proximité de parcs de stationnement publics et des possibilités de mutualisation entre équipements d'intérêt collectif et services publics.

Logements locatifs aidés

Conformément à l'article L. 151-35 du Code de l'Urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement lors de la construction :

- de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat ;
- de logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la Construction et de l'Habitation ;
- des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles ;
- des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Alternatives aux obligations

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

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

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un ensemble d'habitations équipé de places de stationnement individuelles couvertes ou d'accès sécurité, un bâtiment à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés, un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées à l'article du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs		
Ensemble d'habitation	Occupants	1 emplacement par logement jusqu'à 2 pièces principales 2 emplacements par logement à partir de 3 pièces principales
Bâtiments à usage tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l'effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l'effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute création d'un nouvel accès véhicules sur la RD 999 est interdite.

Toute création d'un nouvel accès véhicules sur le Chemin rural n°7 dite de La Capelanne, est interdite.

B - Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés ; elles doivent notamment respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités ou les continuités piétonnes et deux roues.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation de voies en impasse devra être évitée autant que possible et justifiée par des raisons techniques ou topographiques. Les voies en impasse devront être aménagées de façon à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément ; cet aménagement devra respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

En secteur IAUb, le gabarit de la voie de desserte interne primaire à double sens de circulation ne peut être inférieur à 9,00 m dont un cheminement piéton de 1,50 m, une voie de 5,50 m minimum et une bande plantée d'arbres de haute tige ou d'arbustes bas de 1,00 m minimum de large de part et d'autre de la voie.

Les bandes plantées peuvent le cas échéant avoir une fonction hydraulique (noues paysagée).

Les voies de desserte secondaire et tertiaire seront obligatoirement accompagnées d'au moins une bande plantée d'arbres de haute tige ou d'arbustes bas de 1,00 m minimum de large, pouvant le cas échéant accueillir des places de stationnement latéral (avec plantations alternées d'arbres de haute tige ou d'arbustes bas).

Sur l'ensemble des secteurs IAUs, IAUb, IAUC, en cas de stationnement latéraux, des plantations d'arbres de haute tige et /ou d'arbustes bas viendront interrompre la linéarité des stationnements.

III.2 - Desserte par les réseaux

A – Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

B - Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement collectif.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Est interdit le rejet au réseau public d'assainissement :

- des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses ;
- des eaux de vidange des piscines (obligation de rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le sol via un dispositif d'infiltration adapté).

C - Eaux pluviales

Les eaux pluviales doivent être évacuées dans le réseau pluvial existant ou à créer.

Toute opération d'aménagement d'ensemble doit intégrer, en compensation de l'imperméabilisation créée, un dispositif de rétention des eaux pluviales à ciel ouvert, dimensionné à sur la base du ratio de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou du ratio imposé ou préconisé par la MISE à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées (emprises bâties, voiries, parkings....), doivent être dirigées ou collectées vers le ou les ouvrages de rétention prévus à cet effet.

Les espaces de rétention à créer seront aménagés en espaces végétalisés à faible pente, intégrés au plan de composition de l'opération (bassins, noues).

D – Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

E – Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

En cas de logements collectifs, le branchement de chaque logement doit être réalisé par des gaines internes ; aucun câblage en façade n'est autorisé.

F - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments nouveaux doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).

ZONE IAUp

Caractère de la zone

La zone IAUp est une zone destinée à l'urbanisation future, à court / moyen terme, à vocation d'équipements d'intérêt collectif et services publics (équipements scolaires notamment).

La zone IAUp est classée :

- en totalité, en zone d'exposition au retrait-gonflement des argiles de niveau moyen (voir Annexe 6.4.4 - Risque retrait/gonflement des argiles) ;
- en totalité, en zone de sismicité de niveau 3 / aléa modéré (voir Annexe 6.4.2 – Risque sismique) ;
- en totalité en zone à potentiel radon (voir Annexe 6.4.6 – Exposition radon)

La zone IAUp est par ailleurs pour partie incluse dans le périmètre de protection éloignée du champ captant de Peyrouse tel que délimité par le rapport hydrogéologique du 23 novembre 2010.

I – Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Usages, affectations des sols, constructions et activités interdites ou soumises à condition

Destination	Sous-destination	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		X
	Exploitation forestière		X
Habitation	Logement		X
	Hébergement		X
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		X
	Restauration		X
	Commerce de gros		X
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X
	Hôtels		X
	Autres hébergements touristiques		X
	Cinéma		X
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		X
	Locaux techniques et industriels des administrations	X	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	
	Salles d'art et de spectacles	X	
	Equipements sportifs	X	
	Autres équipements recevant du public	X	
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		X
	Entrepôt		X
	Bureau		X
	Centre de congrès et d'exposition		X

Sont en outre interdits sur l'ensemble de la zone IAUp :

- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Sont en outre autorisés sous condition en zone IAUp :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone, ainsi qu'au fonctionnement et à la maintenance des services publics (dont les réseaux secs et humides, les ouvrages électriques nécessaires au

fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, les canalisations de transport de gaz et autres réseaux d'intérêt public)

- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...) ainsi que les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse

Dans le périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date du 23 Novembre 2010 (voir Annexe 6.2 – Annexes sanitaires) :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, y compris les demandes de permis de construire, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol et le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe de la Vistrenque.
- Dans leur dossier de déclaration ou demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences mentionnées ci-avant.
- Les établissements dont l'installation n'est pas soumise à avis de l'administration ou à enquête publique devront impérativement prendre toutes mesures visant à exclure les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sol ou le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ; au titre des pouvoirs de police générale, ils pourront faire l'objet de contrôles ou de mises en demeure par les autorités dépositaires desdits pouvoirs.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent respecter les dispositions portées en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.4.4 – Risque retrait/gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelées en Annexe 6.4.2 – Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires la gestion de crises ; centres météorologiques).
- Règles PS-MI (règles simplifiées) « Constructions parasismiques des maisons individuelles et bâtiments assimilés » pour les bâtiments neufs de catégorie II et les travaux sur bâtiments existants de catégorie II répondant à un certain nombre de critères notamment géométriques.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

Non règlementée

B - Hauteur

La hauteur totale de toute construction, mesurée à partir du terrain avant travaux, est limitée à 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Le dépassement de cette hauteur maximale ne peut être admis que pour les ouvrages techniques (cheminée, machinerie d'ascenseur, antennes...).

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe général

Les constructions doivent être implantées en retrait minimum de 5,00 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques ; il pourra être dérogé à cette règle pour des raisons techniques ou fonctionnelles du projet.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Principe général

Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3,00 mètres des limites séparatives.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et être traité de façon qualitative.

E - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

A - Aspect extérieur des constructions et clôtures

Adaptation au terrain

Les constructions doivent s'intégrer dans l'espace environnant par leur volumétrie, leur couleur ; cette intégration doit prendre en compte à la fois la topographie, la végétation existante, les constructions voisines et les vues tant vers le village que vers et depuis la Via Domitia notamment.

Façades

Toutes les façades d'une construction doivent être traitées avec le même soin en matière de qualité de réalisation et de choix de matériaux.

Sont autorisés :

- les façades en pierres calcaires ;
- les façades enduites avec un enduit de granulométrie fine (lissé ou taloché fin) ;
- les façades en bardage bois horizontal ;
- les bardages métalliques non brillants.

Toiture

Sont autorisés :

- Les toitures en tuile canal ou mécanique de pente comprise entre 25 et 32° ;
- Les toits terrasses ou toits plats

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- dans le cas d'une toiture tuile pentée :
 - o d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite.
 - o de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.
- dans le cas d'un toit terrasse, d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

Clôtures

La hauteur totale des clôtures est limitée à 2,00 m.

Les clôtures seront constituées de haies végétales, de grilles métalliques ou de grillages rigides à mailles larges doublés d'une haie végétale (hors muret technique le cas échéant).

Les clôtures devront maintenir une perméabilité pour la petite faune terrestre (reptiles, amphibiens, micro-mammifères) :

- grillages à mailles larges permettant le passage de la petite faune ou comportant des découpes adaptées au passage des animaux, réparties de façon suffisante et régulière en pied de clôture ;
- espace libre d'au moins 20 cm de hauteur en pied de clôture en barreaudage métallique (sur la totalité du linéaire de clôture ou sur un linéaire suffisant et régulier pour assurer efficacement les passages de petite faune).

Les portails seront coulissants et réalisés en aluminium ou fer ; la hauteur totale du portail ne pourra excéder celle de la clôture.

Réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

B - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation.

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- dans le cas d'une toiture tuile pentée :
 - o d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite.
 - o de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.
- dans le cas d'un toit terrasse, d'être masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont également autorisés en protection des aires de stationnement (ombrières sur parking).

II.3 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

Les aires collectives de stationnement doivent être traitées en matériaux non totalement imperméables (graviers, dalles alvéolées)

B - Espaces libres et plantations

Espaces libres

Les aires de stationnement collectives de plus de 500 m² seront plantées à raison, à minima, de 1 arbre de haute tige pour 50 m² de terrain ; ces arbres pourront être plantés entre les places de stationnement ou regroupés en bosquet ou en linéaire pour assurer la meilleure intégration paysagère.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces végétales identifiées comme invasives ou allergènes sont interdites ; ; les Cyprès sont expressément interdits.

Mesures prises pour limiter l'imperméabilisation

Pour limiter l'imperméabilisation, les aires collectives de stationnement doivent être traitées en matériaux non totalement imperméables (graviers, dalles alvéolées)

Les volumes de rétention (bassins à ciel ouvert ou noues) doivent être aménagés en espaces verts végétalisés à faibles pentes, intégrés au plan de composition de l'opération.

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

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

Chaque place de stationnement véhicule léger requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal et 3,30 m pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite PMR) et 5,00 m de longueur.

La superficie totale à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule, dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement collectives, est de 25 m², incluant les dégagements nécessaires à son accessibilité ; ce ratio n'est pas applicable aux places de stationnement directement accessibles depuis la voie (place de stationnement longitudinal ou en épi).

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la vocation de l'équipement d'intérêt collectif et service public concerné, du taux et du rythme de sa fréquentation et des possibilités de mutualisation entre équipements.

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un bâtiment accueillant un service public équipé de places de stationnement destinées aux agents ou aux usagers du service public doit le doter des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées à l'article du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée ou au premier sous-sol du parc de stationnement, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d’emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l’arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d’emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs		
Bâtiments accueillant un service public	Agents	15% de l’effectif total des agents du service public accueillis simultanément dans le bâtiment
	Usagers	15% de l’effectif total des usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l’intermédiaire d’un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l’article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l’opération qu’ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l’intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l’accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d’atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l’intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l’incendie, conformément aux prescriptions du Service Départemental d’Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés. Ils devront notamment permettre la circulation des bus et autocars de transports en commun.

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

Toute création d’un nouvel accès, tout changement de destination ou modification d’un accès existant sont soumis à l’avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

B - Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés ; elles doivent notamment respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes et deux roues.

III.2 - Desserte par les réseaux

A – Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

B – Réseau d'assainissement

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement collectif.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau collectif d'assainissement des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses est interdit.

C - Eaux pluviales

Les eaux de ruissellement doivent être évacuées dans le réseau pluvial existant ou à créer.

Toute opération doit intégrer, en compensation de l'imperméabilisation créée, un dispositif de rétention des eaux pluviales dimensionné à l'échelle de l'opération sur la base du ratio de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou du ratio imposé ou préconisé par la MISE à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme. Les ouvrages de rétention seront traités sous forme de noues et de bassins paysagers intégrés au plan de composition de l'opération.

D – Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

E - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments nouveaux doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).

ZONE IAUe

Caractère de la zone

La zone IAUe est une zone d'urbanisation future à vocation d'activités correspondant à l'extension de la ZAE de la Broue (UE) ; son ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation d'une opération d'aménagement unique portant sur la totalité de son emprise et compatible avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation portée au dossier de PLU.

La zone IAUe est classée :

- en totalité, en zone d'exposition au retrait-gonflement des argiles de niveau moyen (voir Annexe 6.4.4 - Risque retrait/gonflement des argiles) ;
- en totalité, en zone de sismicité de niveau 3 / aléa modéré (voir Annexe 6.4.2 – Risque sismique) ;
- en totalité en zone à potentiel radon (voir Annexe 6.4.6 – Exposition radon).

La zone IAUe est par ailleurs pour partie incluse dans le périmètre de protection éloignée du champ captant de Peyrouse tel que délimité par le rapport hydrogéologique du 23 novembre 2010.

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Usages, affectations des sols, constructions et activités interdites ou soumises à condition

Destination	Sous-destination	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	
	Exploitation forestière	x	
Habitation	Logement		x
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	x	
	Restauration	x	
	Commerce de gros	x	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	x	
	Cinéma		x
	Hôtels		x
	Autres hébergements touristiques		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		x
	Locaux techniques et industriels des administrations	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	x	
	Entrepôt	x	
	Bureau	x	
	Centre de congrès et d'exposition		x

Sont en outre interdits sur l'ensemble de la zone IAUE :

- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les terrains de camping et de caravaning.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les carrières, gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- Les éoliennes.
- Les antennes relais et de téléphonie.
- les logements de fonction ou de gardiennage.
- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

En zone IAU, les activités des secteurs secondaires et tertiaires autorisées ci-avant devront être compatibles avec la proximité d'habitat.

Sont en outre autorisés sous condition en zone IAUe :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone, ainsi qu'au fonctionnement et à la maintenance des services publics (dont les réseaux secs et humides, les ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, les canalisations de transport de gaz et autres réseaux d'intérêt public)
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...) ainsi que les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse

Dans le périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date du 23 Novembre 2010 (voir Annexe 6.2 – Annexes sanitaires) :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, y compris les demandes de permis de construire, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol et le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe de la Vistrenque.
- Dans leur dossier de déclaration ou demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences mentionnées ci-avant.
- Les établissements dont l'installation n'est pas soumise à avis de l'administration ou à enquête publique devront impérativement prendre toutes mesures visant à exclure les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sol ou le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ; au titre des pouvoirs de police générale, ils pourront faire l'objet de contrôles ou de mises en demeure par les autorités dépositaires desdits pouvoirs.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent respecter les dispositions portées en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.4.4 - Risque retrait/gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelée en Annexe 6.4.2) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires la gestion de crises ; centres météorologiques).

- Règles PS-MI (règles simplifiées) « Constructions parasismiques des maisons individuelles et bâtiments assimilés » pour les bâtiments neufs de catégorie II et les travaux sur bâtiments existants de catégorie II répondant à un certain nombre de critères notamment géométriques.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Néant

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions implantées sur l'ensemble de la zone IAUE est limitée à 50% de la superficie de la zone.

B - Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du terrain avant travaux, ne doit pas dépasser :

- 7,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère pour les constructions à destination de bureaux, de commerces et activités de service hors artisanat ;
- 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'industrie, d'artisanat et d'entrepôt.

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe général

Les constructions doivent être implantées en recul de 4,00 m minimum de l'alignement actuel ou futur des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques. Dans cette bande de recul sont également interdits les dépôts de matériaux et de déchets.

Les portails doivent quant à eux être implantés en recul de 8,00 m minimum par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies, de façon à permettre le stationnement et les manœuvres des véhicules, notamment des poids lourds, hors emprise de la voie.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Principe général

Les constructions doivent être édifiées :

- soit en limite séparative lorsque les mesures nécessaires pour éviter la propagation des incendies sont respectées (murs coupe-feu) ;
- soit en retrait tel que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus proche soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5,00 m ($D \geq H/2$, minimum 5,00 mètres) ; cette implantation est la seule autorisée par rapport aux limites séparatives marquant la limite entre la zone IAUe et la zone agricole A et par rapport aux limites des espaces paysagers prévus à l'OAP en limite Nord (Rue Domitienne) et Est (Chemin des carrières). Dans ces bandes de recul sont également interdits les dépôts et stockage de matériaux.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

E - Implantation des constructions sur une même propriété

Sur chaque parcelle, les constructions doivent obligatoirement constituer une unité bâtie unique.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Dispositions générales

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Adaptation au terrain

L'implantation des bâtiments sur la parcelle doit tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison...

Volumétrie

Les bâtiments doivent avoir un volume et une forme simple.

Façades :

Toutes les façades d'une construction (y compris les façades arrières) doivent être traitées avec le même soin en matière de qualité de réalisation et de choix de matériaux.

Sont autorisés :

- les façades enduites de granulométrie fine, dans le respect du communal ;
- les bardages métalliques non brillants.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts ou enduits tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, parpaings est interdit.

Une seule couleur dominante est autorisée pour les façades.

Toute décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est interdite.

Toiture

Sont autorisés :

- les toits en tuiles d'une pente maximum de 32° ;
- les toits terrasses délimitées par des acrotères permettant notamment de dissimuler les dispositifs techniques placés en toiture.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux d'activités.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- dans le cas d'une toiture tuile pentée :
 - o d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite ;
 - o de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.
- dans le cas d'un toit terrasse, d'être masqué par un acrotère.

Aires de stockage

Les aires de stockage et les dépôts extérieurs doivent être masqués par des murs enduits ou en bardage bois ou des écrans végétaux de façon à les rendre le moins visibles possible depuis les voies d'accès et les voies limitrophe aux parcelles.

Clôtures :

Les clôtures en bord de voie seront constituées :

- soit d'un grillage à mailles rigides ou d'une grille à barreaudage métallique vertical de teinte verte ou grise, d'une hauteur maximum de 2,00 m, les coffrets techniques étant regroupés dans un muret technique d'une hauteur maximum de 1,60 m ;
- soit d'un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,60 m, enduit sur les deux faces et doté de barbacanes destinées à assurer le libre écoulement des eaux pluviales (sur la base d'une barbacane Ø 100 tous les 4,00 mètres minimum), surmonté d'un grillage à mailles rigides ou d'une grille à barreaudage métallique vertical de teinte verte ou grise, la hauteur totale de la clôture ne pouvant excéder 2,00 m ; les murets techniques regroupant les coffrets techniques pourront atteindre une hauteur de 1,60 m maximum.

Dans tous les cas, la hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2,00 m ; elle sera par ailleurs obligatoirement doublée d'une haie végétale.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rigides de teinte verte ou grise ou d'une grille à barreaudage métallique vertical de même teinte d'une hauteur maximum de 2,00 m.

Sur les limites correspondant à la limite entre la zone IAUe et la zone A, les clôtures devront être posées en arrière de la haie végétale.

La pose de brises vues et autres dispositifs occultants sur ou en doublure des clôtures est interdite.

Les portails seront de type coulissant à barreaudage métallique vertical. Lorsque deux entrées sont regroupées, les deux portails sont disposés symétriquement par rapport à un muret central marquant la limite entre les 2 parcelles contiguës.

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être encastrés dans le mur de clôture ou le muret technique intégré à la clôture ; les coffrets techniques doivent être regroupés.

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans le mur ou le muret de clôture.

Réseaux

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique ne doivent pas être aériens et apparents.

B - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020)

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- dans le cas d'une toiture tuile pentée :
 - o d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite ;
 - o de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.
- dans le cas d'un toit terrasse, d'être masqués par un acrotère.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont également autorisés en protection des aires de stationnement (ombrières sur parking) ; ces ombrières pourront déroger aux règles relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, exception faite en limite avec la zone A.

II.3 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

10% au moins de la superficie totale de la zone IAUe et de la superficie de chaque unité foncière devront être maintenus en espaces de pleine terre plantés.

B - Espaces libres et plantations

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces végétales identifiées comme invasives ou allergènes sont interdites ; ; les Cyprès sont expressément interdits.

II.4 - Stationnement

A - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées communes, sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre, chargement, déchargement des véhicules y compris des poids lourds doivent être indépendants des voies de circulation.

Chaque place de stationnement véhicule léger requise au sens du présent règlement doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à 2,50 m de largeur (2,20 m en cas de stationnement longitudinal et 3,30 m pour un emplacement Personne à Mobilité Réduite PMR) et 5,00 m de longueur.

Il est exigé :

- pour les commerces de détail : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 30 m² de surface de plancher.
- pour les bureaux : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 15 m² de surface de plancher.
- pour les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 15 m² de surface de planche
- pour les activités de restauration : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 10 m² de surface de plancher
- pour les autres activités des secteurs secondaires et tertiaires hors bureaux : une place de stationnement au moins par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher

Alternatives aux obligations

Conformément à l'article L. 151-33 du Code de l'Urbanisme, lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations en matière d'aires de stationnement résultant de l'application de l'article 11 du règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

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

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

B - Obligations en matière de stationnement des vélos

Conformément à l'article L. 113-18 du Code de la Construction et de l'Habitation, toute personne qui construit un bâtiment à usage tertiaire ou industriel constituant principalement un lieu de travail et équipé de places de stationnement destinées aux salariés doit être dotée des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Les infrastructures permettant le stationnement des vélos doivent comporter des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les vélos par le cadre et au moins une roue. Ces infrastructures sont sécurisées dans les conditions fixées à l'article du Code de la Construction et de l'Habitation. Elles sont situées ou réparties sur la même unité foncière, de préférence au rez-de-chaussée, du bâtiment ou de l'ensemble d'habitations.

Les infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos doivent disposer d'un minimum de deux emplacements ; chaque emplacement induit une surface de stationnement de 1,5 m² au minimum hors espace de dégagement.

Le nombre minimal d'emplacement est défini dans le tableau suivant, conformément à l'arrêté du 30 juin 2022 relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments :

Catégorie de bâtiments	Cyclistes visés	Seuil minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos
Bâtiments neufs		
Bâtiments à usage industriel ou tertiaire constituant principalement un lieu de travail	Salariés	15% de l'effectif total des salariés accueillis simultanément dans le bâtiment

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être

interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie, conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

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

Toute création d'un nouvel accès, tout changement de destination ou modification d'un accès existant sont soumis à l'avis du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Toute création d'un accès véhicules sur le chemin rural n°11 (communément désigné sous le nom de Chemin du Mas Maratin) est interdit.

B - Voirie

Les dimensions, les formes et les caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés ; elles doivent notamment respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation publique peuvent être soumises à des conditions particulières de tracé et d'exécution dans l'intérêt d'un aménagement cohérent de la zone. Tout projet de construction ou d'aménagement doit le cas échéant, intégrer une réflexion sur les cheminements modes doux et favoriser les perméabilités piétonnes et deux roues.

Le gabarit des voies de desserte ne peut être inférieur à :

- 8,00 m (dont 6,00 m minimum de chaussée) pour les voies à double sens de circulation ;
- 6,00 m (dont 4,00 m minimum de chaussée) pour les voies en sens unique.

III.2 - Desserte par les réseaux

A - Réseau d'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

B - Réseau d'assainissement

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement collectif.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

Est interdit le rejet au réseau public d'assainissement des eaux de ruissellement des toitures, des cours et des terrasses.

C - Eaux pluviales et ruissellement

Les eaux de ruissellement doivent être évacuées dans le réseau pluvial existant ou à créer.

L'opération d'aménagement d'ensemble dont la zone IAUe doit faire l'objet doit intégrer, en compensation de l'imperméabilisation créée, un dispositif de rétention des eaux pluviales dimensionné à l'échelle de l'opération sur la base du ratio de 100 l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7l/s/ha ou du ratio imposé ou préconisé par la MISE à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme.

D - Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

E - Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

F - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments nouveaux doivent être raccordés ou facilement raccordables aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs (pose de fourreaux en attente et adaptation des constructions pour le raccordement).

IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Caractère de la zone

La zone A une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle inclut un secteur spécifique Ap inconstructible sauf exceptions, en entrée Ouest de la commune.

La zone A est classée :

- pour partie, en zone d'aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation de JONQUIERES-SAINT-VINCENT approuvé le 16 septembre 2016 (Voir Annexe 6.1.3 – PPRI) ;
- pour partie en zone d'aléa ruissellement par l'étude du zonage ruissellement de JONQUIERES-SAINT-VINCENT (CEREG, Juillet 2021) ;
- pour partie en zone d'aléa feu de forêt (voir plan 5.3 et Annexe 6.4.1 – Risque feu de forêt)
- pour partie en zone d'aléa glissement de terrain (voir Annexe 6.4.5) ;
- en totalité, en zone d'exposition au retrait-gonflement des argiles de niveau moyen (voir Annexe 6.4.4 - Risque retrait/gonflement des argiles) ;
- en totalité, en zone de sismicité de niveau 3 / aléa modéré (voir Annexe 6.4.2 – Risque sismique) ;
- en totalité en zone à potentiel radon (voir Annexe 6.4.6 – Exposition radon)

La zone A est par ailleurs pour partie incluse :

- dans les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du puits des Fereignes définis par l'arrêté préfectoral du 27 avril 1999.
- dans le périmètre de protection éloignée du champ captant des Peyrouses défini par le rapport de M. Reille, hydrogéologue agréé, en date du 23/11/2010.
- dans le périmètre de protection éloignée du captage du Mas de Clerc défini par le rapport de M. Teissier, hydrogéologue agréé, en date du 12/08/2009.
- dans le périmètre de 100 m délimité autour de l'emprise de la station d'épuration.
- dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté n°2014071-0018 du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard, de la ligne SNCF LGV 834 000 en application de l'arrêté n°DDTM-SEF-2016-0308 du 6 décembre 2016 portant approbation du classement sonore des voies ferrées du Gard.
- dans la bande de servitude SUP1 délimitée par l'arrêté préfectoral n°20-038-DREAL en date du 22 janvier 2020 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune de JONQUIERES-SAINT-VINCENT.

La zone A inclut également :

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques, conformément aux articles L. 151-23 du Code de l'Urbanisme
- des éléments paysagers à protéger et à conserver voire à restaurer en application des articles L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : haies, alignements.

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Usages, affectations des sols, constructions et activités interdites ou soumises à condition

1 - Zone A

Destination	Sous-destination	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	x	
	Exploitation forestière	x	
Habitation	Logement	x sous condition	
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		x
	Locaux techniques et industriels des administrations	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

Sont en outre interdits en zone A

- Les installations classées pour la protection de l'environnement ne relevant pas de l'exploitation agricole.
- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme).
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- les dépôts de véhicules
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais
- Les carrières et gravières.

- Les affouillements et exhaussement de sols qui ne sont pas rendus nécessaires par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Sont autorisés sous conditions en zone A :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, pouvant éventuellement relever du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve le cas échéant du respect du Règlement Sanitaire Départemental (concernant notamment les élevages).
- Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime.
- Le logement de l'exploitant dont la présence rapprochée et permanente sur le lieu de l'exploitation agricole est nécessaire au fonctionnement de celle-ci ; sous réserve des conditions suivantes (conditions cumulatives) :
 - o être situé dans le volume du bâtiment d'exploitation principal ou en continuité de celui-ci, exception faite des bâtiments d'élevages ou en cas de contrainte technique ou topographique dûment justifiée. Dans ces derniers cas, le logement pourra être disjoint du bâtiment d'exploitation principal mais ne pourra pas en être distant de plus de 20,00 m ; il devra obligatoirement être construit simultanément ou postérieurement au bâtiment d'exploitation principal ;
 - o ne pas dépasser 150 m² de surface de plancher.
- Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.
- Les serres et les châssis nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone, ainsi qu'au fonctionnement et à la maintenance des services publics (dont les réseaux secs et humides, les ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, les canalisations de transport de gaz et autres réseaux d'intérêt public dont les réseaux d'irrigation)
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...) ainsi que les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à des équipements collectifs (exemples : poste de transformation électrique, poste de relevage....) sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L. 151-11 -I - 1° du Code de l'Urbanisme.
- L'extension en continuité des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, d'une surface de plancher d'au moins 60 m², dans la limite de 20% de la surface de plancher existante ou de 20 m² de surface de plancher supplémentaire et de 150 m² de surface de plancher totale après extension. Cette possibilité d'extension est ouverte une seule fois à partir de la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU.
- Les annexes (abri, garage, piscine....) dépendant de bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, dans la limite de deux annexes par habitation et dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, exception faite des piscines qui pourront atteindre 40 m² d'emprise au sol.

Ces annexes ne pourront être distantes de plus de 20,00 m du point le plus proche du bâtiment d'habitation existant dont elles dépendent. Le nombre total d'annexes à un bâtiment d'habitation existant ne peut excéder deux unités (y compris les annexes existant avant approbation du PLU)

- Les voies vertes et leurs aménagements, dont les affouillements et exhaussements du sol induits par la réalisation et le fonctionnement du projet.
- Les canalisations (conduites enterrée et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et les exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Zone d'aléa inondation par débordement

En zone A classée en zone d'aléa inondation par débordement par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 16 septembre 2016 et reportée au document graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRI valant servitude d'utilité publique portées en Annexe 6.1.3 du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Zone d'aléa inondation par ruissellement

En zone A classée en zone d'aléa ruissellement par le zonage ruissellement pluvial (voir Annexe 6.3) et reportée au document graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires portées au Titre VI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent respecter les dispositions portées en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.4.4 - Risque retrait/gonflement des argiles).

Risque glissement de terrain

Toute nouvelle construction est interdite

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelées en Annexe 6.4.2 – Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires la gestion de crises ; centres météorologiques).
- Règles PS-MI (règles simplifiées) « Constructions parasismiques des maisons individuelles et bâtiments assimilés » pour les bâtiments neufs de catégorie II et les travaux sur bâtiments existants de catégorie II répondant à un certain nombre de critères notamment géométriques.

Périmètre de protection rapprochée du puits des Fereignes

Sont interdits, en complément des interdictions applicables à la zone agricole A :

- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de fumiers, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- la construction d'installations d'épuration des eaux usées domestiques ou industrielles ;
- le stockage de tous produits ou substances reconnues toxiques destinées à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides reconnus toxiques ;
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en application de la réglementation en vigueur et que ces stockages soient prévus enterrés, à l'air libre ou à l'intérieur d'un bâtiment ;
- l'implantation ou la construction de tous établissements agricoles qu'ils relèvent ou non de la législation sur les installations classées ;
- le parage des animaux.

Sont autorisés sous conditions les utilisations et occupations du sol suivantes :

- L'utilisation des engrais et pesticides devra respecter strictement le code des bonnes pratiques agricoles.
- L'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées d'origine industrielle ou domestique qu'elles soient brutes ou épurées se fera dans les conditions suivantes : les canalisations sous pression seront placées dans un caniveau et feront l'objet d'une vérification annuelle de leur étanchéité.
- Les modifications ou la construction de voies de communication se feront dans les conditions suivantes : les chaussées et accotement seront étanches, les projets d'étanchéification devront être examinés par l'autorité sanitaire avant réalisation, l'évacuation des eaux de ruissellement se fera à l'extérieur du périmètre de protection rapprochée, l'étanchéité de ces fossés devra être vérifiée annuellement.
- Le parage des animaux est autorisé à condition que la densité des animaux présents n'engendre pas la nécessité d'apport de nourriture extérieure.
- L'exécution de puits ou de forages autres que ceux nécessaires au renforcement de l'adduction publique d'eau potable devra respecter les conditions suivantes : respect du Règlement Sanitaire Départemental, déclaration en Mairie de tout nouvel ouvrage, registre des nouveaux ouvrages et inspection annuelle de ces derniers par l'exploitant.

Périmètre de protection éloignée du puits des Fereignes

Toutes les réglementations en vigueur en matière de protection de l'environnement seront à appliquer et à respecter de façon très stricte pour les activités interdites dans le périmètre de protection rapprochée, à savoir :

- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, de fumiers, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières et de gravières ;
- la construction d'installations d'épuration des eaux usées domestiques ou industrielles ;
- le stockage de tous produits ou substances reconnues toxiques destinées à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures ;
- l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées d'origine domestique ou industrielle ;
- l'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides reconnus toxiques ;
- les installations de stockage d'hydrocarbures liquides, qu'elles soient ou non déjà soumises aux formalités réglementaires de déclaration ou autorisation en application de la réglementation en vigueur et que ces stockages soient prévus enterrés, à l'air libre ou à l'intérieur d'un bâtiment ;
- l'implantation ou la construction de manufactures, ateliers, usines, magasins, chantiers et de tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles qu'ils relèvent ou non de la législation sur les installations classées ;
- le parage des animaux.

Une sensibilisation sera portée à la connaissance des propriétaires et occupants des maisons et mas inclus dans ce secteur en matière de contrôle de leurs points d'eau, des aires de stockage de produits toxiques et d'une assurance de bon fonctionnement et de contrôle périodique de leurs dispositifs d'assainissement.

Périmètre de protection éloignée du champ captant des Peyrouses

Dans le périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date du 23 Novembre 2010 (voir Annexe 6.2 – Annexes sanitaires) :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, y compris les demandes de permis de construire, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol et le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe de la Vistrenque.
- Dans leur dossier de déclaration ou demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences mentionnées ci-avant.
- Les établissements dont l'installation n'est pas soumise à avis de l'administration ou à enquête publique devront impérativement prendre toutes mesures visant à exclure les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sol ou le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ; au titre des pouvoirs de police générale, ils pourront faire l'objet de contrôles ou de mises en demeure par les autorités dépositaires desdits pouvoirs.

Périmètre de protection éloignée du captage du Mas de Clerc

Concernant les forages privés, il est recommandé :

- la mise en conformité au regard des normes et des règles de l'art en matière de protection qualitative des eaux souterraines ;
- si l'état du captage ne permet pas la mise en conformité, la neutralisation de l'ouvrage, éventuellement associée à la réhabilitation du point d'eau par la réalisation d'un nouveau captage ;
- la neutralisation des forages abandonnés.

Périmètre de 100 m délimité autour de l'emprise de la station d'épuration communale

Dans ce périmètre est interdite toute nouvelle construction à destination d'habitation ou d'activités

Bande de servitude SUP1 délimitée par l'arrêté préfectoral n°20-038-DREAL en date du 22 janvier 2020

Sans objet au regard de la destination de la zone A

Isolation acoustique le long de la RD 999

Les bâtiments à destination d'habitation à construire dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999, de la déviation de la RD 999 et de la de la ligne SNCF LGV 834 000 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard, devront en outre présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur (Voir Annexe 6.6 - Secteurs de bruit)

Patrimoine paysager à protéger, à conserver voire à restaurer en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les arbres identifiés doivent être conservés, exception faite pour des raisons phytosanitaires ou de danger pour la sécurité publique, et dans ce cas, remplacés par des arbres d'emprise et de hauteur équivalente à terme ; concernant les haies, la reconstitution en cas d'abattage partiel ou total, doit se faire sur un linéaire équivalent au linéaire initial, sur l'emplacement ou à proximité de l'emplacement de la haie initiale.
- L'abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable de l'autorité communale.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques délimités au règlement graphique du PLU en application des articles L. 151-23 et R. 151-43 du Code de l'Urbanisme :

Sont seuls autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la protection et la restauration des berges ou de la ripisylve ;
- l'aménagement de cheminements piétons ou cyclables sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à la ripisylve et aux milieux naturels.

Les ripisylves doivent être maintenues dans leur épaisseur et leur linéaire ou, à défaut, être restaurées.

2 – Secteur Ap

Destination	Sous-destination	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Serres et extension	x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement		x
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		x
	Locaux techniques et industriels des administrations	x sous conditions	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

Est interdite en secteur Ap toute construction autre que :

- les serres et châssis de production agricole.
- l'extension des constructions nécessaires à l'exploitation agricole existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire. Cette possibilité d'extension est ouverte une seule fois à partir de la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU.
- L'extension en continuité des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, d'une surface de plancher d'au moins 60 m², dans la limite de 20% de la surface de plancher existante ou de 20 m² de surface de plancher supplémentaire et de 150 m² de surface de plancher totale après extension. Cette possibilité d'extension est ouverte une seule fois à partir de la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU.
- Les constructions et installations techniques nécessaires à des équipements collectifs (exemples : poste de transformation électrique, poste de relevage....) sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L. 151-11 -I - 1° du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets autorisés sur la zone, au fonctionnement et la maintenance des ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, au fonctionnement, la maintenance et au maintien de la sécurité des canalisations de transport de gaz, au fonctionnement et à la maintenance des ouvrages du réseau d'irrigation.
- Les voies vertes et leurs aménagements, dont les affouillements et exhaussements du sol induits par la réalisation et le fonctionnement du projet.
- Les canalisations (conduites enterrée et installations annexes) de transport de gaz ou assimilé y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et les exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Sont en outre interdits en secteur Ap :

- Les terrains de camping et de caravaning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars.
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais.
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les carrières et gravières

Zone d'aléa inondation par débordement

En secteur Ap classé en zone d'aléa inondation par débordement par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 16 septembre 2016 et reportée au document graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRI valant servitude d'utilité publique portées en Annexe 6.1.3 du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Zone d'aléa inondation par ruissellement

En secteur Ap classé en zone d'aléa ruissellement par le zonage ruissellement pluvial (voir Annexe 6.3) et reportée au document graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires portées au Titre VI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent respecter les dispositions portées en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.4.4 – Risque retrait/gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelées en Annexe 6.4.2 – Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires la gestion de crises ; centres météorologiques).
- Règles PS-MI (règles simplifiées) « Constructions parasismiques des maisons individuelles et bâtiments assimilés » pour les bâtiments neufs de catégorie II et les travaux sur bâtiments existants de catégorie II répondant à un certain nombre de critères notamment géométriques.

Périmètre de protection éloignée du champ captant des Peyrouses

Dans le périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date du 23 Novembre 2010 (voir Annexe 6.2 – Annexes sanitaires) :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, y compris les demandes de permis de construire, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol et le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe de la Vistrenque.
- Dans leur dossier de déclaration ou demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences mentionnées ci-avant.
- Les établissements dont l'installation n'est pas soumise à avis de l'administration ou à enquête publique devront impérativement prendre toutes mesures visant à exclure les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sol ou le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ; au titre des pouvoirs de police générale, ils pourront faire l'objet de contrôles ou de mises en demeure par les autorités dépositaires desdits pouvoirs.

Bande de servitude SUP1 délimitée par l'arrêté préfectoral n°20-038-DREAL en date du 22 janvier 2020

Sans objet au regard de la destination du secteur Ap.

Isolation acoustique le long de la RD 999

Les bâtiments à destination d'habitation à construire dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999, de la déviation de la RD 999 et de la de la ligne SNCF LGV 834 000 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard, devront en outre présenter un isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs conformément à la réglementation en vigueur (Voir Annexe 6.6 – Secteurs de bruit)

Patrimoine paysager à protéger, à conserver voire à restaurer en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les arbres identifiés doivent être conservés, exception faite pour des raisons phytosanitaires ou de danger pour la sécurité publique, et dans ce cas, remplacés par des arbres d'emprise et de hauteur équivalente à terme ; concernant les haies, la reconstitution en cas d'abattage partiel ou total, doit se faire sur un linéaire équivalent au linéaire initial, sur l'emplacement ou à proximité de l'emplacement de la haie initiale.
- L'abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable de l'autorité communale.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

En zone A : L'emprise au sol des annexes dépendant de bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU est limitée à 40 m² pour les piscines et 20 m² pour les autres annexes.

B - Hauteur

• En zone A :

La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le terrain avant travaux ne peut excéder :

- pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du Code rural et de la pêche maritime, les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles autorisées sur la zone : 7,00 m à l'égout de la couverture et 10,00 m au faîtage ; une hauteur supérieure pourra le cas échéant être autorisée en raison de contraintes techniques dûment justifiées.
- pour les silos agricoles : 25,00 m

- pour les constructions nécessaires au logement de l'exploitant, non incluses dans le volume du bâtiment d'exploitation (possibilité offerte en cas d'élévages ou de contrainte technique ou topographique dûment justifiée) : 7,00 m à l'égout de la couverture et 1 étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1).

En zone inondable, les hauteurs pourront être majorées de la surhausse de plancher imposée par le PPRI ou le règlement opposable en zone de ruissellement (voir Titre VI).

La hauteur maximale des annexes aux habitations existantes autorisées ci-avant est fixée à 4,50 m au faîtage.

En cas d'extension d'une construction d'habitation existante autorisée ci-avant, la hauteur de la partie en extension ne pourra excéder la hauteur de la construction initiale (avec possibilité de dépassement en cas de surhausse imposée en zone inondable par le règlement du PPRI ou le règlement opposable en zone d'aléa ruissellement)

- **En secteur Ap :**

En cas d'extension d'une construction d'habitation existante autorisée ci-avant, la hauteur de la partie en extension ne pourra excéder la hauteur de la construction initiale (avec possibilité de dépassement en cas de surhausse imposée en zone inondable par le règlement du PPRI ou le règlement opposable en zone d'aléa ruissellement)

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Principe général

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

- 75,00 m de l'axe de la RD 999, sauf exceptions prévues par l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme, s'agissant notamment des bâtiments d'exploitation agricole pour lesquels le recul minimum sera de 35,00 m par rapport à l'axe de la RD 999 ;
- 15,00 m de l'axe de la RD 163, de la RD 102 et de la RD 763.
- 8,00 m de l'axe des autres voies (voies et chemins communaux et ruraux) et emprises publiques.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

Les bassins des piscines doivent être implantés en recul d'au moins 2,00 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique et des emprises publiques.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Principe général

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative la plus proche doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5,00 m ($L \geq H/2$, minimum 5 mètres) ; cette distance est portée à 10,00 mètres minimum en limite des zones urbaines UC, UP et des zones à urbaniser IAUb, IAUC, IAUp.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

Les bassins des piscines doivent être implantés en recul d'au moins 2,00 m par rapport aux limites séparatives.

E - Implantation des constructions sur une même propriété

En zone A, les annexes aux bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU doivent être implantées dans un rayon de 20,00 m mesuré à partir du point le plus proche du dit bâtiment.

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A - Aspect extérieur des constructions et clôtures

1 - Principes généraux

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La réhabilitation de bâtiments existants doit se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment ou de l'architecture locale : façades enduites ou pierre, couverture en tuiles canal ou similaire de teinte On s'attachera à conserver, à remettre en état voire à remplacer à l'identique les éléments architecturaux caractéristiques (cintres des remises, menuiseries anciennes, garde-corps anciens, piliers, portails...); à l'inverse, on supprimera tout élément parasite dénaturant le bâtiment initial.

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures, matériaux et couleurs.....).

2 - Bâtiments d'exploitation agricole, bâtiments techniques

Adaptation au terrain

- Le bâtiment doit s'adapter à la topographie du terrain. L'implantation du bâtiment doit tirer profit de la topographie (pli de terrain, terrasse) pour obtenir la meilleure intégration au site ; les implantations en crête sont interdites. Tout terrassement, mouvement de terrain, création de plate-forme sera réduit au strict nécessaire
- L'implantation des bâtiments doit prendre en compte la présence des masses végétales existantes pouvant être utilisées comme masques ou appui aux bâtiments.
Dans un site non bâti, on fera en sorte que le bâtiment ne soit pas perçu isolément. Lorsque des éléments végétaux existent, le bâtiment devra être implanté préférentiellement en lisière du boisement ou de la haie de façon à le rendre moins perceptible.

Dans un site déjà bâti, l'implantation du nouveau bâtiment devra prendre en compte les constructions voisines existantes ; sauf contraintes techniques ou foncières, le nouveau bâtiment devra être implanté non pas isolément, mais à proximité des bâtiments existants de façon à composer, au moins sur le plan visuel, un ensemble de type hameau.

Façades

Sont autorisées

- les façades en pierres de calcaire local ;
- les façades enduites ;
- les façades en bardage bois vertical ;
- les façades en bardage métallique non brillant

L'emploi à nu de matériaux destiné à recevoir un enduit tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdite.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade.

Toiture

Sont autorisées :

- les toitures en tuile canal ou mécanique de pente comprise entre 30° et 40°, de teinte vieillie (couleur rouge vif interdite).
- les plaques ondulées de grandes dimensions de coloris rouge nuancé et vieilli (couleur rouge vif interdite).
- Les plaques métalliques et bac aciers non brillants

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture à condition d'être intégrés dans l'épaisseur de la couverture (panneaux se substituant à la toiture) ou posés en surimposition de la couverture (panneaux posés au-dessus de la toiture).

3 - Bâtiment d'habitation (si dissocié du bâtiment d'exploitation)

Façades

Sont autorisées :

- les façades en pierres de calcaire apparentes ;
- les façades enduites avec un enduit de granulométrie fine (lissé ou taloché fin) dans le respect du nuancier communal ; les enduits de type écrasés, projetés, les enduits granuleux dits « rustiques » sont interdits ;
- les façades en bardage bois horizontal.

L'emploi à nu de matériaux destiné à recevoir un enduit tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings... est interdite.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont interdits en façade, auvent, brise-soleil, marquises.

Menuiseries

Les menuiseries extérieures d'une même construction devront obligatoirement respecter une unité de couleur (exception faite le cas échéant des volets roulants dont la couleur pourra être différente de celle des autres volets).

Toitures

Sont seules autorisées les toitures en tuile canal ou similaire de teinte vieillie de pente comprise entre 25 et 32°.

Les panneaux solaires et photovoltaïques sont autorisés en toiture sous réserve :

- d'être intégrés à la couverture (en remplacement des tuiles) ou posés en surimposition de la couverture (par-dessus les tuiles) ; la pose en superstructure sur toiture est interdite.
- de respecter un recul par rapport au bord de toiture au moins égale à la longueur d'une tuile.

Ouvrages annexes

Les coffrets techniques des compteurs de gaz, eau, électricité doivent être regroupés dans un coffret encastré dans le muret de clôture ou dans un muret technique en bord de voie.

Les boîtes aux lettres doivent être encastrées dans le muret de clôture ou dans un muret technique en bord de voie.

4 - Clôtures

Les clôtures autres que agricoles seront :

- soit uniquement végétales (essences locales non allergènes) ;
- soit composées d'un grillage à mailles rigides doublé d'une haie de végétaux d'essences locales, pouvant le cas échéant comporter un muret technique en pierre ou enduit ne dépassant pas 0,40 m de hauteur ; ce grillage devra être adapté au passage de la petite faune terrestre (mailles suffisamment larges et/ou découpes de 10 cm x 10 cm adaptées au passage de la petite faune terrestre et réparties de façon suffisante et régulière sur le linéaire de clôture).

En bordure des chemins communaux et des chemins ruraux, les clôtures ne devront pas avoir pour conséquence de gêner la circulation et le croisement des engins agricoles ; elles seront implantées en recul de 2 mètres de l'alignement de la voie.

Pour rappel, en zone inondable par débordement ou par ruissellement, sont seules autorisées les clôtures composées d'une haie végétale ou d'un grillage à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm).

B - Performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter les réglementations thermiques en vigueur à la date du dépôt de demande d'autorisation (RE2020 depuis le 1^{er} janvier 2022)

L'utilisation des énergies renouvelables devra être recherchée pour l'approvisionnement énergétique des constructions, en fonction de leurs caractéristiques et sous réserve d'une bonne intégration paysagère et architecturale des équipements.

II.3 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

Non réglementé.

B - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les espaces portés au document graphique du PLU en « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

- interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces végétales identifiées comme invasives ou allergènes sont interdites.

II.4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

III - Equipements et réseaux

III.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Toute création d'un nouvel accès direct, tout changement de destination et toute modification d'un accès existant sont interdits sur la RD 999.

Toute création d'un nouvel accès direct et tout changement de nature d'un accès existant sur la RD102, RD163 et RD 763 est soumis à l'avis du Département, gestionnaire de la voirie, y compris pour un accès passant de 1 à plusieurs logements.

Sur les autres voies, toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage ou changement de destination d'un accès existant sont soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

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

B - Voiries

Les voies doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés ; elles doivent notamment respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

III.2 – Desserte par les réseaux

A - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau sur l'assiette foncière du projet ;
- un périmètre de protection de 35,00 m autour du captage en pleine propriété ; pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du Règlement sanitaire départemental (arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35,00 m des limites des propriétés qu'il dessert ».
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Pour rappel, il est obligatoire de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage domestique en Mairie en vertu de l'article L 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

B - Eaux usées

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement collectif.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

A défaut de desserte par le réseau collectif d'assainissement, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur :

- Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 EH.
- Arrêté préfectoral n°2013-290-0004 du 17 octobre 2013 relatif aux conditions de mise en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif.
- Arrêté préfectoral n°2013-168-0075 du 17 juin 2013 relatif aux modalités de mise en œuvre du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue dans le département du Gard dont l'article 6 limite les rejets d'assainissement non collectif vers le milieu hydraulique superficiel.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal.

Les effluents d'origine agricole doivent faire l'objet d'un traitement conforme à la réglementation en vigueur et dans le respect des dispositions relatives aux périmètres de protection des captages

C - Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

D - Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

E - Eaux pluviales et ruissellement

Les eaux pluviales doivent être éliminés sur la propriété ; toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

F - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Caractère de la zone

La zone N une zone à protéger en raison :

- de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- de son caractère d'espaces naturels.

Sont délimités au sein de la zone naturelle N, cinq secteurs spécifiques :

- le secteur Na correspondant à l'emprise de la station d'épuration
- le secteur Npe correspondant au poste EDF
- le secteur Ni correspondant au périmètre de protection immédiate du puits des Fereignes
- le secteur Npv correspondant au périmètre du parc photovoltaïque des Cinquains
- le secteur Nh correspondant au secteur bâti du Mas Rouge.

La zone N est classée :

- pour partie, en zone d'aléa inondation par le Plan de Prévention du Risque Inondation de JONQUIERES-SAINT-VINCENT approuvé le 16 septembre 2016 (Voir Annexe 6.1.3 - PPRI) ;
- pour partie en zone d'aléa ruissellement par l'étude du zonage ruissellement de JONQUIERES-SAINT-VINCENT (CEREG, Juillet 2021) ;
- pour partie en zone d'aléa feu de forêt (voir plan 5.3 et Annexe 6.4.1 – Risque feu de forêt)
- pour partie, dans le périmètre de protection éloignée du champ captant des Peyrouses défini par le rapport de M. Reille, hydrogéologue agréé, en date du 23/11/2010.
- en totalité, en zone d'exposition au retrait-gonflement des argiles de niveau moyen (voir Annexe 6.4.4 - Risque retrait/gonflement des argiles) ;
- en totalité, en zone de sismicité de niveau 3 / aléa modéré (voir Annexe 6.4.2 – Risque sismique) ;
- en totalité en zone à potentiel radon (voir Annexe 6.4.6 – Exposition radon)

La zone N est par ailleurs pour partie incluse dans les secteurs affectés par le bruit délimités de part et d'autre de la RD 999 en application de l'arrêté préfectoral du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard.

La zone N inclut également :

- les espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques, conformément aux articles L. 151-23 du Code de l'Urbanisme.
- des éléments paysagers à protéger et à conserver voire à restaurer en application des articles L. 151-23 du Code de l'Urbanisme : haies, alignements.

I - Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

I.1 - Usages, affectations des sols, constructions et activités interdites ou soumises à condition

Destination	Sous-destination	Autorisation	Interdiction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole		x
	Exploitation forestière		x
Habitation	Logement		x
	Hébergement		x
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail		x
	Restauration		x
	Commerce de gros		x
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		x
	Hébergement hôtelier et touristique		x
	Cinéma		x
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations		x
	Locaux techniques et industriels des administrations	x	
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		x
	Salles d'art et de spectacles		x
	Equipements sportifs		x
	Autres équipements recevant du public		x
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie		x
	Entrepôt		x
	Bureau		x
	Centre de congrès et d'exposition		x

Sont en outre interdits sur l'ensemble de la zone N et des secteurs Na, Npe, Npv, Ni et Nh :

- Les terrains de camping et de caravanning.
- Le stationnement de caravanes ou de camping-cars, exception faite en secteur Nh, dans les bâtiments, remises et terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur, en vue de leur prochaine utilisation (article R. 111-50 du Code de l'Urbanisme)
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances.
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
- Les parcs d'attraction.
- Les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.
- les dépôts de véhicules.
- Les éoliennes.
- Les parcs ou champs photovoltaïques.
- Les antennes-relais.
- Les affouillements et exhaussements de sol non nécessaires à la réalisation d'un projet autorisé sur la zone.
- Les carrières et gravières

Sont interdits en zone N, hors secteurs Ni, Npe, Npv, Nh et Na, toute construction ou occupation du sol autre que :

- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux ou des services urbains (exemples : poste de transformation électrique, poste de relevage....) sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L. 151-11-I -1° du Code de l'Urbanisme.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets autorisés sur la zone, au fonctionnement et la maintenance des ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, au fonctionnement, la maintenance et au maintien de la sécurité des canalisations de transport de gaz, au fonctionnement et à la maintenance des ouvrages du réseau d'irrigation.
- Les voies vertes et leurs aménagements, dont les affouillements et exhaussements du sol induits par la réalisation et le fonctionnement du projet.

Sont interdits en secteur Na :

- Toute construction ou installation autre que celles nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation de la station d'épuration.
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets autorisés sur la zone, au fonctionnement et à l'exploitation de la station d'épuration.

Sont interdits en secteur Npv :

- Toute construction ou installation autre que celles nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du parc photovoltaïque dont les panneaux solaires et l'ensemble des bâtiments et ouvrages techniques (dont les postes de transformation et de livraison) ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets autorisés sur la zone, au fonctionnement et la maintenance des ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité,

Sont interdits en secteur Npe :

- Toute construction ou installation autre que celles nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du poste EDF ;
- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets autorisés sur la zone, au fonctionnement et la maintenance des ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité,

Sont interdits en secteur Ni :

- Toute construction, toute installation, toute activité, tout dépôt autres que ceux strictement nécessaires à l'exploitation et à l'entretien du captage des Féréignes.

En secteur Nh, sont seuls autorisés :

- L'extension en continuité des bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU, d'une surface de plancher d'au moins 60 m², dans la limite de 20% de la surface de plancher existante ou de 20 m² de surface de plancher supplémentaire et de 150 m² de surface de plancher totale après extension. Cette possibilité d'extension est ouverte une seule fois à partir de la date d'approbation de la révision générale n°1 du PLU.
- Les constructions, ouvrages et installations nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux ou des services urbains (exemples : poste de transformation électrique, poste de relevage....) sous réserve qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, conformément à l'article L. 151-11-I -1° du Code de l'Urbanisme.

- Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de projets autorisés sur la zone, au fonctionnement et la maintenance des ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, au fonctionnement, la maintenance et au maintien de la sécurité des canalisations de transport de gaz, au fonctionnement et à la maintenance des ouvrages du réseau d'irrigation.

Sont autorisés sous conditions en zone N et secteurs Na, Npe, Npv et Nh :

- Les affouillements et exhaussements des sols nécessaires à la construction d'un bâtiment ou à la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone, ainsi qu'au fonctionnement et à la maintenance des services publics (dont les réseaux secs et humides, les ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, les canalisations de transport de gaz et autres réseaux d'intérêt public dont les réseaux d'irrigation)
- Les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière, dès lors que ces travaux ont satisfait à la réglementation à ce type d'opération (étude d'impact, autorisation de l'Autorité environnementale...) ainsi que les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Zone d'aléa inondation par débordement

En zone N et secteur Na, Npv, Npe classés en zone d'aléa inondation par débordement par le Plan de Prévention du Risque Inondation approuvé le 16 septembre 2016 et reportée au document graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement du PLU, les dispositions réglementaires du PPRI valant servitude d'utilité publique portées en Annexe 6.1.3 du PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Zone d'aléa inondation par ruissellement

En zone N et secteurs Npe et Ni classés en zone d'aléa ruissellement par le zonage ruissellement pluvial (voir Annexe 6.3) et reportée au document graphique du PLU, viennent s'ajouter aux dispositions du présent règlement, les dispositions réglementaires portées au Titre VI. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent.

Risque retrait-gonflement des argiles

Les constructions doivent respecter les dispositions portées en Annexe au dossier de PLU (voir Annexe 6.4.4 – Risque retrait/gonflement des argiles).

Risque sismique

Les nouveaux bâtiments et certains travaux sur des bâtiments anciens doivent respecter les dispositions constructives suivantes (rappelées en Annexe 6.4.2 – Risque sismique) :

- EUROCODE 8 pour les bâtiments relevant des catégories III (ERP de catégories 1, 2 et 3 ; habitations collectives et bureaux de hauteur supérieure à 28 m ; bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes ; établissements sanitaires et sociaux ; centres de production collective d'énergie ; établissements scolaires) et IV (bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public ; bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie ; bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne ; établissements de santé nécessaires la gestion de crises ; centres météorologiques).
- Règles PS-MI (règles simplifiées) « Constructions parasismiques des maisons individuelles et bâtiments assimilés » pour les bâtiments neufs de catégorie II et les travaux sur bâtiments existants de catégorie II répondant à un certain nombre de critères notamment géométriques.

Périmètre de protection éloignée du champ captant des Peyrouses

Dans le périmètre de protection éloignée de champ captant de Peyrouse tel que délimité par M. Jean-Louis Reille, hydrogéologue agréé, dans son rapport en date du 23 Novembre 2010 (voir Annexe 6.2 – Annexes sanitaires) :

- les autorités chargées d'instruire les dossiers relatifs aux projets de constructions, installations, activités ou travaux, y compris les demandes de permis de construire, imposeront aux pétitionnaires toutes mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol et le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe de la Vistrenque.
- Dans leur dossier de déclaration ou demande d'autorisation, les installations classées pour la protection de l'environnement prendront spécialement en compte le risque de pollution susmentionné ; à ce titre, elles pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences mentionnées ci-avant.
- Les établissements dont l'installation n'est pas soumise à avis de l'administration ou à enquête publique devront impérativement prendre toutes mesures visant à exclure les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sol ou le sous-sol, de tous produits et matières susceptibles de porter atteinte à la qualité des eaux souterraines ; au titre des pouvoirs de police générale, ils pourront faire l'objet de contrôles ou de mises en demeure par les autorités dépositaires desdits pouvoirs.

Patrimoine paysager à protéger, à conserver voire à restaurer en application de l'article L. 151-23 du Code de l'Urbanisme :

- Les arbres identifiés doivent être conservés, exception faite pour des raisons phytosanitaires ou de danger pour la sécurité publique, et dans ce cas, remplacés par des arbres d'emprise et de hauteur équivalente à terme ; concernant les haies, la reconstitution en cas d'abattage partiel ou total, doit se faire sur un linéaire équivalent au linéaire initial, sur l'emplacement ou à proximité de l'emplacement de la haie initiale.
- L'abattage d'arbres est soumis à autorisation préalable de l'autorité communale.

Espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques délimités au règlement graphique du PLU en application des articles L. 151-23 et R. 151-43 du Code de l'Urbanisme :

Sont seuls autorisés :

- les aménagements, travaux ou installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la protection et la restauration des berges ou de la ripisylve ;
- l'aménagement de cheminements piétons ou cyclables sous réserve que ceux-ci ne portent pas atteinte à la ripisylve et aux milieux naturels.

Les ripisylves doivent être maintenues dans leur épaisseur et leur linéaire ou, à défaut, être restaurées.

I.2 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé

II - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1 - Volumétrie et implantation des constructions

A - Emprise au sol

En secteur Npv, l'emprise au sol totale des bâtiments autorisés est limitée à 150 m².

B - Hauteur

En secteur Npv : le point bas des panneaux photovoltaïques devra se situer à la cote minimum de 18,24 m NGF (cote de la crue centennale)

La hauteur maximale des bâtiments techniques (postes de transformation et poste de livraison), mesurée à partir du terrain naturel après travaux, sera quant à elle de 5,50 m.

En secteur Nh : en cas d'extension d'une construction d'habitation existante autorisée ci-avant, la hauteur de la partie en extension ne pourra excéder la hauteur de la construction initiale.

C - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

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

- 75,00 m de l'axe de la RD 999, sauf exceptions prévues par l'article L. 111-6 du Code de l'Urbanisme pour lesquelles le recul minimum sera de 35,00 m par rapport à l'axe de la RD 999 (constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ; services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ; réseaux d'intérêt public).
- 15,00 m de l'axe de la RD 163, de la RD 102 et de la RD 763.
- 8,00 m de l'axe des autres voies (voies et chemins communaux et ruraux) et emprises publiques, exception faite en secteur Npv où les marges de retraits sont fixées à 5,00 m, sauf pour les postes de livraison dont l'implantation reste libre.

Cas particuliers

Les locaux techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux ou services publics de type transformateur, abri conteneur à déchets, abri bus.... peuvent déroger aux règles d'implantation ci-avant sous réserve de s'intégrer à leur environnement bâti et d'être traités de façon qualitative.

D - Implantation par rapport aux limites séparatives

Non réglementé

E - Implantation des constructions sur une même propriété

Non réglementé

II.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère des constructions

A – Aspect extérieur des constructions et clôtures

Dispositions générales

En application de l'article R. 111-27 du Code de l'urbanisme, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

1) Réhabilitation de bâtiments anciens

La réhabilitation de bâtiments existants doit se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment ou de l'architecture locale : façades enduites ou pierre, couverture en tuiles canal ou similaire de teinte On s'attachera à conserver, à remettre en état voire à remplacer à l'identique les éléments architecturaux caractéristiques (cintres des remises, menuiseries anciennes, garde-corps anciens, piliers, portails...) ; à l'inverse, on supprimera tout élément parasite dénaturant le bâtiment initial.

2) Extension de construction existante en secteur Nh

Les extensions de constructions existantes doivent se faire dans le respect de l'architecture du bâtiment existant (volumétrie, forme et pente du toit, ordonnancement des ouvertures, matériaux et couleurs.....).

3) Constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, des réseaux ou des services urbains

- Le revêtement extérieur des façades sera :
 - soit en pierres de calcaire local ;
 - soit enduit avec une finition talochée fine ou grattée.
- En toiture sont autorisées
 - les tuiles canal ou similaire de teinte vieillie (couleur rouge vif interdite).
 - les toits plats

En secteur Npv : les bâtiments modulaires préfabriqués sont autorisés ; on privilégiera les couleurs beige à ocre pour les bâtiments techniques (postes de transformation et poste de livraison).

4) Clôtures

Les clôtures autres que agricoles seront :

- soit uniquement végétales (essences locales non allergènes) ;
- soit composées d'un grillage à mailles rigides doublé d'une haie de végétaux d'essences locales, pouvant le cas échéant comporter un muret technique en pierre ou enduit ne dépassant pas 0,40 m de hauteur ; ce grillage devra être adapté au passage de la petite faune terrestre (mailles suffisamment larges et/ou découpes de 10 cm x 10 cm adaptées au passage de la petite faune terrestre et réparties de façon suffisante et régulière sur le linéaire de clôture). La hauteur totale de la clôture ne pourra excéder 2,00 m.

En bordure des chemins communaux et des chemins ruraux, les clôtures ne devront pas avoir pour conséquence de gêner la circulation et le croisement des engins agricoles ; elles seront implantées en recul de 2 mètres de l'alignement de la voie.

Pour rappel, en zone inondable par débordement ou par ruissellement, sont seules autorisées les clôtures composées d'une haie végétale ou d'un grillage à mailles larges (c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm).

B - Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé

II.3 - Traitement environnemental et paysagers des espaces non bâtis et abords des constructions

A - Surfaces non imperméabilisées ou plantées

Non réglementé

B - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes remarquables au regard de leur taille ou de leur âge doivent être maintenues, dès lors que leur état phytosanitaire le permet.

Les espaces portés au document graphique du PLU en « Espaces boisés à protéger existants ou à créer » sont soumis aux dispositions de l'article L. 113-1 du Code de l'Urbanisme :

- interdiction de tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
- rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par le Code forestier, sauf exceptions prévues à l'article L. 113-2 du Code de l'Urbanisme.

Les essences utilisées pour les plantations doivent être des essences locales adaptées au climat méditerranéen. Les espèces végétales identifiées comme invasives ou allergènes sont interdites.

II.4 – Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Toute installation ayant pour résultat d'obliger à effectuer des opérations de chargement et de déchargement sur la voie publique est interdite.

III – Equipement et réseaux

III.1 – Desserte par les voies publiques ou privées

A - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès par une voie publique ou privée soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fond voisin et dûment justifié par une servitude de passage suffisante et instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération qu'ils doivent desservir et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Le nombre des accès sur les voies publiques peut en conséquence être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier, lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présente ou qui aggrave une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Cette notion de gêne ou d'atteinte à la sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les caractéristiques des accès doivent répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie conformément aux prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés.

Toute création d'un nouvel accès direct, tout changement de destination et toute modification d'un accès existant sont interdits sur la RD 999.

Toute création d'un nouvel accès direct et tout changement de nature d'un accès existant sur la RD102, RD163 et RD 763 est soumis à l'avis du Département, gestionnaire de la voirie, y compris pour un accès passant de 1 à plusieurs logements.

Sur les autres voies, toute création d'un nouvel accès, toute transformation d'usage ou de destination d'un accès existant sont soumises à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

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

B - Voiries

Les voies doivent répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et, le cas échéant, de collecte des déchets ménagers et assimilés ; elles doivent notamment respecter les prescriptions du Service Départemental d'Incendie et de Secours du Département du Gard.

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment lorsqu'elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

III.2 – Desserte par les réseaux

A - Eau potable

En secteur Nh, toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de

caractéristiques adaptées et alimenté en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

En l'absence de distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée conformément à la réglementation en vigueur. Dans ce cas, il convient de conditionner la constructibilité des terrains concernés à la possibilité de protéger le captage conformément aux articles R. 111-10 et R. 111-11 du Code de l'Urbanisme, afin de respecter notamment les principes suivants :

- un seul point d'eau sur l'assiette foncière du projet ;
- un périmètre de protection de 35,00 m autour du captage en pleine propriété ; pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du Règlement sanitaire départemental (arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35,00 m des limites des propriétés qu'il dessert ».
- une eau respectant les exigences de qualité fixées par le Code de la Santé Publique.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

Pour rappel, il est obligatoire de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage domestique en Mairie en vertu de l'article L 2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

B - Eaux usées

En secteur Nh, toute construction ou installation rejetant des eaux usées domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) doit être raccordée par des canalisations souterraines étanches au réseau public d'assainissement. Les raccordements doivent être conformes aux prescriptions du service en charge de l'assainissement collectif.

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation de la collectivité compétente en matière d'assainissement ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement conforme à la réglementation en vigueur.

A défaut de desserte par le réseau collectif d'assainissement, le pétitionnaire devra réaliser une installation d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur :

- Arrêté du 7 septembre 2009 modifié par l'arrêté du 7 mars 2012 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 EH.
- Arrêté préfectoral n°2013-290-0004 du 17 octobre 2013 relatif aux conditions de mise en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif.
- Arrêté préfectoral n°2013-168-0075 du 17 juin 2013 relatif aux modalités de mise en œuvre du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue dans le département du Gard dont l'article 6 limite les rejets d'assainissement non collectif vers le milieu hydraulique superficiel.

Dans le cas de la réhabilitation ou l'extension d'une construction existante sur des parcelles non desservies par le réseau public de collecte des eaux usées, l'installation d'assainissement non collectif existante devra être conforme à la réglementation en vigueur et suffisamment dimensionnée pour permettre la réalisation du projet.

Lorsque celle-ci est inexistante, non conforme et/ou insuffisante, le pétitionnaire devra réaliser une nouvelle installation d'assainissement autonome adaptée aux contraintes du sol et du site et conforme à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement communal.

C – Défense incendie

Toute construction doit respecter les dispositions du Règlement Départemental de la Défense Extérieure Contre l'Incendie.

D – Réseaux divers

Les réseaux électriques, téléphoniques, de télédistribution et d'éclairage public, les branchements au câble et à la fibre optique doivent être réalisés en souterrain.

E - Eaux pluviales et ruissellement

Les eaux pluviales doivent être éliminés sur la propriété ; toutes dispositions utiles doivent être prises afin d'éviter les risques d'écoulement des eaux pluviales sur les propriétés voisines.

F - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES INONDABLES PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL

L'enveloppe globale des zones inondables par ruissellement est portée au règlement graphique du PLU.

Le zonage ruissellement permettant de distinguer les différentes zones d'aléa - RuU de ruissellement urbain et RuNU de ruissellement non urbain - figure en Annexe 6.3 au dossier de PLU.

Dispositions applicables à toutes les zones

Indépendamment des prescriptions édictées au titre du risque ruissellement pluvial, les projets de construction restent assujettis aux dispositions du PLU et à toutes les réglementations en vigueur. L'ensemble des prescriptions ci-après ne s'appliquent qu'aux travaux et installations autorisées postérieurement à la date d'approbation du présent PLU et d'adoption du zonage du risque inondation par ruissellement pluvial (constructions nouvelles, reconstructions, extension ou modification de constructions existantes ...)

Toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager en secteur d'aléa ruissellement devra être accompagné d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un géomètre agréé certifiant la réalisation d'un levé topographique et constatant que le projet prend en compte au stade de la conception les prescriptions de hauteur imposées par le règlement ci-après. Cette attestation précisera la cote du TN, la cote de référence et les cotes des différents niveaux de plancher bâtis.

Les clauses du règlement conduisent parfois à imposer un **calage des planchers** par rapport à la cote TN ; cette cote imposée (par exemple TN + 30 cm) constitue un minimum. Ainsi pour les différentes zones, le calage des planchers est fixé à :

- TN + 80 cm en zone d'aléa de ruissellement ;
- TN + 30 cm en zones exondées pour la crue centennale (crue de référence).

Les **travaux d'entretien et de gestion courant** (traitement de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) sont admis sans condition.

Les **travaux d'entretien et de modernisation du réseau routier** sont admis sous réserve qu'ils ne modifient pas les conditions d'écoulement.

Sans précisions spécifiques, les mesures listées dans chaque partie peuvent être **cumulatives** ; quand cela est permis, il est par exemple possible de combiner une extension de 20 m² au sol et une annexe.

Dispositions réglementaires applicables en zone de ruissellement Non quantifié Non Urbanisée (Ru-NU)

Article 1 / Sont interdits en zone Ru-NU

Sont interdit, à l'exception des travaux, constructions, aménagements d'ouvrages ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires à l'article 2 suivant :

1° Les constructions nouvelles à l'exception de celles citées à l'article suivant, et notamment :

- la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques ;

- l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
- l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant ;
- la création de plus de 20 m² d'emprise au sol d'annexes ;
- la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 50% le nombre d'équivalents habitants ;
- la création de nouvelles déchetteries ;
- la création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires ...) dépassant 100 m² d'emprise au sol.

2° La modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (voir lexique PPRI) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant.

3° la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs, ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité d'accueil des campings ou PRL existants.

4° La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage ainsi que l'extension ou l'augmentation de capacité des aires d'accueil existantes.

5° Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

6° La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules.

7° la création de nouveaux cimetières.

Article 2 / Sont admis sous conditions en zone Ru-NU

2-1 – Constructions nouvelles :

1° La reconstruction est admise sous réserve :

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

2° L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif sous réserve que :

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

3° L'extension de l'emprise au sol des locaux de logements existants est admise dans la limite de 20 m² supplémentaires, sous réserve que :

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

Dans le cas de locaux de logements existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote de calage du plancher (TN + 80 cm), l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol sous réserve que :

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

4° L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

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

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

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

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

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

5° Sauf dans le cas de bâtiments nécessaires à l'exploitation agricole, l'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

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

6° L'extension au-dessus de la cote TN + 80 cm des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni activité supplémentaire,
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 80 cm).

7° La création d'annexes est admise dans la limite de 20 m² au niveau du terrain naturel une seule fois à compter de la date d'application du zonage pluvial.

2-2 – Constructions existantes :

8° La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité (voir lexique du PPRI) est admise au niveau du plancher existant.

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (voir lexique du PPRI) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + 80 cm dans la limite de 20 m² d'emprise au sol ; cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

A l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...)

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

La création d'ouverture au-dessous de la cote TN + 80 cm est admise sous réserve d'équiper tous ces ouvrants de batardeaux.

2-3 – Autres projets et travaux

9° Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours ; le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10 m

10° Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis, sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables,
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais,
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

11° Les équipements et travaux d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les stations d'épuration, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH) dans les conditions précisés au paragraphe ci-dessus et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN + 80 cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN + 80 cm).

Pour les déchetteries, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises. A cette occasion, l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote TN + 80 cm.

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

12° Les travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air ouverts au public sans création de remblais sont admis, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.

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

13° L'exploitation et la création de carrières est admise sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la pluie de référence,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN + 80 cm.

14° La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm de façon à permettre le libre écoulement des eaux.

15° Les châssis et les serres nécessaires à l'exploitation agricole quelle que soit leur hauteur, sont admis avec les réserves suivantes : pour ceux de plus de 1,80 m de hauteur, que soit pris en compte l'écoulement des eaux en assurant une transparence totale par un dispositif permettant le libre écoulement des eaux à l'intérieur des serres.

16° Les opérations de déblais/remblais son admises à condition qu'elles ne conduisent pas une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

17° Les éoliennes sont admises ; sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la côte TN + 80 cm

18° L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelés fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues,
- que la sous-face des panneaux soit située au dessus de la cote TN + 80 cm,
- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles.

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

19° Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

20° La création de préaux et halles publiques et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'ils soient ouverts sur au moins 75% du périmètre.

21° La création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou d'élevage nécessaires à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :

- qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.) ni un projet concernant une activité de transformation agroalimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.) ;
- de ne pas dépasser 600 m² d'emprise au sol nouveaux à compte de la date d'approbation du présent zonage ;
- de caler la surface du plancher à la cote TN + 80 cm.

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

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

Dispositions réglementaires applicables en zone de ruissellement Non quantifié Urbanisée (Ru-U)

Article 1 / Sont interdits en zone Ru-U

Sont interdit, à l'exception des travaux, constructions, aménagements, ouvrages ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires à l'article 2 suivant :

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

Article 2 / Sont admis sous conditions en zone Ru-U

2-1 – Constructions nouvelles :

1° La reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 80 cm,
- la reconstruction n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

2° L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif sous réserve que :

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

3° La création ou l'extension des locaux de logements existants est admise sous réserve que :

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

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

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

4° La création ou l'extension des locaux d'activités existants est admise sous réserve que :

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

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

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

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

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

5° La création ou l'extension des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface de plancher soit calée à la cote TN + 80 cm.

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

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

6° La création d'annexes est admise au niveau du terrain naturel.

2-2 – Constructions existantes :

7° La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (voir lexique du PPRI) est admise sous réserve :

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

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (voir lexique du PPRI) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN + 80 cm, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

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

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

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

2-3 – Autres projets et travaux

8° Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours ; le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10 m.

9° Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis, sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondables,
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
- qu'ils ne créent pas de remblais,
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

10° Les équipements et travaux d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter et les conditions de leur mise en sécurité.

Pour les stations d'épuration, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 50% du nombre d'équivalents habitants (EH) dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la cote TN + 80 cm,
- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN + 80 cm).

Pour les déchetteries, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises. A cette occasion, l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc.) devront être stockés au-dessus de la cote TN + 80 cm.

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

11° L'exploitation et la création de carrières est admise sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la pluie de référence,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN + 80 cm.

12° La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

13° Les châssis et les serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m sont admis.

14° Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

15° Les éoliennes sont admises ; sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN + 80 cm

16° L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelés fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues,
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN + 80 cm,

- que la solidité de l'ancrage des poteaux soit garantie pour résister au débit et à la vitesse de la crue de référence et à l'arrivée d'éventuels embâcles,

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

17° Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

18° La création de préaux et halles publiques et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'ils soient ouverts sur au moins 75% du périmètre.

Dispositions réglementaires applicables sur les secteurs exondés pour la pluie de référence

Les constructions nouvelles ainsi que l'extension de l'urbanisation dans les secteurs soumis à du ruissellement pluvial ne sont possibles que dans la mesure où des aménagements permettent d'exonder, c'est à dire de mettre hors d'eau les terrains inondés pour l'évènement de référence (période de retour de 100 ans ou évènement historique supérieur).

Elles sont ainsi subordonnées à la réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires dans le respect du Code civil et du Code de l'environnement.

Dans les zones soumises à un risque inondation par ruissellement, mais exondés pour l'évènement de référence, il est demandé de caler les plancher à la cote TN + 30 cm.

Article 1 / Sont interdits sur les secteurs exondés pour un pluie centennale dans le cadre d'un projet urbain existant

L'extension des établissements stratégiques reste interdite en zone exondée.

Article 2 / Sont admis sous conditions sur les secteurs exondés pour une pluie centennale dans le cadre d'un projet urbain existant

2-1 – Constructions nouvelles :

1° La reconstruction des établissements stratégiques est admise sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 30 cm.

2° La création ou l'extension des établissements recevant des populations vulnérables est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 30 cm.

3° La création ou l'extension des locaux de logements existants est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 30 cm.

Dans le cas de locaux de logements existants disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 30 cm).

4° La création ou l'extension des locaux d'activités existants est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 30 cm.

Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 30 cm).

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 30 cm).

5° La création ou l'extension des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise sous réserve que la surface de plancher soit calée à la cote TN + 30 cm.

L'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant dans la limite de 20% supplémentaires d'emprise au sol.

6° La création d'annexes est admise au niveau du terrain naturel.

2-2 – Constructions existantes :

7° La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (voir lexique du PPRI) est admise sous réserve que la surface de plancher soit calée à la cote TN + 30 cm,

La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (voir lexique du PPRI) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.

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

La création d'ouvertures est admise.

2-3 – Autres projets et travaux

8° Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent permette d'en repérer l'emprise pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours ; le balisage doit avoir une hauteur minimale de 1,10 m.

9° Les parcs de stationnement souterrains devront être équipés de seuils d'au moins 20 cm de haut ou de batardeaux.

11° Les équipements d'intérêt général sont admis. Emargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et le digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par un étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (Loi sur l'Eau, déclaration d'utilité publique....).

Pour les stations d'épuration, les locaux techniques devront être calés au-dessus de la cote TN + 30 cm, tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) devront être étanches et empêcher l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au-dessus de la cote TN + 30 cm).

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

Les équipements techniques des réseaux, tels que les transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis à condition d'être calés à la cote TN + 30 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau

12° L'exploitation et la création de carrières est admise sous réserve :

- que les installations techniques soient ancrées,
- que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote TN + 30 cm.

13° La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

14° Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

15° L'implantation d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque prenant la forme de champs de capteurs (appelés fermes ou champs photovoltaïques) est admise sous réserve :

- que le projet se situe à plus de 100 m comptés à partir du pied des digues,
- que la sous-face des panneaux soit située au-dessus de la cote TN + 30 cm,

Sont admis à ce titre les bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités sous réserve du calage des planchers à la cote TN + 30 cm.

16° Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

17° La création de préaux et halles publiques et des manèges équestres est admise au niveau du terrain naturel à condition qu'ils soient ouverts sur au moins 75% du périmètre.