

**Dossier approuvé par délibération du conseil  
municipal le 26 mai 2016**

**Commune  
de  
CHUSCLAN**  
Département  
du Gard

**Plan Local  
d'Urbanisme**

**2**

**RÈGLEMENT**

<b>PROCÉDURE</b>	Délibération de prescription	Délibération arrêtant le projet	Délibération d'approbation	ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME
Élaboration du P.L.U.	25/10/2000	31/08/2010	21/03/2012	Philippe LOINTIER
1 <sup>ère</sup> modification simplifiée			20/01/2014	Architecte d.p.l.g.
2 <sup>ème</sup> modification simplifiée	24/03/2016		26/05/2016	192, Chemin Guillaume Laforêt 30000 NÎMES
				Mai 2016

## SOMMAIRE

<b>TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 1 - ZONE Ua</b>	<b>5</b>
Préambule	5
ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.	5
ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	5
ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	6
ARTICLE Ua 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS	7
ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	8
ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.	8
ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.	8
ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.	8
ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL.	8
ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.	9
ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS	9
ARTICLE Ua 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.	11
ARTICLE Ua 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, ET DES PLANTATIONS.	11
ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.	11
<b>CHAPITRE 2 ZONE Ub</b>	<b>12</b>
Préambule	12
ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.	12
ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	13
ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	14
ARTICLE Ub 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS	15
ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS	15
ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.	16
ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.	16
ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.	16
ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL.	16
ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.	16
ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS	17
ARTICLE Ub 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.	18
ARTICLE Ub 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.	18
ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.	19
<b>CHAPITRE 3 ZONE Ux</b>	<b>20</b>
Préambule	20
ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.	20
ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	20
ARTICLE Ux 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX	21
ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	21
ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	22
ARTICLE Ux 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.	22
<b>TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER</b>	<b>23</b>
<b>CHAPITRE 1 - ZONE II AU</b>	<b>24</b>
Préambule	24
ARTICLE IIAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.	24
ARTICLE IIAU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	25
ARTICLE IIAU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	25
ARTICLE IIAU 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS	26
ARTICLE IIAU 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS	27
ARTICLE IIAU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	27
ARTICLE IIAU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	27
ARTICLE IIAU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	27
ARTICLE II AU 9 - EMPRISE AU SOL.	27
ARTICLE IIAU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.	28
ARTICLE IIAU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS	28
ARTICLE IIAU 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.	29
ARTICLE IIAU 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.	30
ARTICLE IIAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.	30

<b>CHAPITRE 2 - ZONE II AUact</b>	<b>31</b>
Préambule	31
ARTICLE IIAUact 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.	31
ARTICLE IIAUact 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	31
ARTICLE IIAUact 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	32
ARTICLE IIAUact 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS	32
ARTICLE IIAUact 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS	33
ARTICLE IIAUact 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.	33
ARTICLE IIAUact 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.	33
ARTICLE IIAUact 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.	34
ARTICLE IIAUact 9 - EMPRISE AU SOL.	34
ARTICLE IIAUact 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.	34
ARTICLE IIAUact 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS	34
ARTICLE IIAUact 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.	35
ARTICLE IIAUact 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.	35
ARTICLE IIAUact 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.	35
<b>TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE</b>	<b>36</b>
<b>CHAPITRE 1 - ZONE A</b>	<b>37</b>
Préambule	37
ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.	37
ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	37
ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	39
ARTICLE A 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS	39
ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	40
ARTICLE A 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.	40
ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.	41
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.	41
ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL.	41
ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.	41
ARTICLE A 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS	41
ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.	43
ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.	44
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.	44
<b>TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE</b>	<b>45</b>
<b>CHAPITRE 1 - ZONE N</b>	<b>46</b>
Préambule	46
ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.	46
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	47
ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	48
ARTICLE N 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS	49
ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS	50
ARTICLE N 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.	50
ARTICLE N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.	50
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.	50
ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL.	50
ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.	51
ARTICLE N 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS	51
ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.	53
ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.	53
ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.	53
<b>Articles définis au chapitre 1er du Code de l'Urbanisme qui restent applicables en sus du présent règlement</b>	<b>54</b>

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE 1 - ZONE Ua

### Préambule

La zone Ua correspond au centre aggloméré ancien du village de Chusclan qui est équipé de façon satisfaisante en réseaux publics. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat dense où les bâtiments sont construits en ordre continu. L'ensemble de la zone présente une unité architecturale de qualité et le respect des caractéristiques du bâti existant est imposé.

Elle est comprise en totalité :

- 1- Dans la zone inondable de la Cèze et de ce fait sa constructibilité est très limitée suivant les prescriptions particulières qui sont imposées ; en outre toute autorisation administrative de construire, rénover ou modifier l'état des lieux doit être accompagnée d'un document topographique côté par référence au nivellement général de la France (cotes NGF), adapté au projet concerné.
- 2- Dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule, où sont interdits les lotissements et groupes d'habitations, les campings, les Établissements Recevant du Public, tels que sans que cette liste soit limitative, crèche, hôtel, accueil de personnes âgées, établissement de santé exception faite des commerces de surface inférieure à 100 m<sup>2</sup>. La conception des constructions éventuellement autorisées devra permettre le confinement des personnes, en outre les autorisations administratives de construire, rénover ou modifier l'état des lieux seront soumises à l'avis de l'Autorité de Sûreté Nucléaire et des services de secours.

### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles qui sont soumises à conditions prévues à l'article Ua 2 ci-dessous.

### ARTICLE Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les occupations, ouvrages et utilisation du sol suivants :

- Les infrastructures publiques, les aménagements et constructions de toute nature s'ils sont réalisés par l'État ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer la protection des personnes et des biens.
- Les ouvrages techniques et aménagements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable) sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.

- Les exhaussements et affouillement de sol si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte aux champs d'inondation.
- Les réseaux d'assainissement et de distribution s'ils sont étanches à l'eau de crues et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les cuves de stockage d'hydrocarbures si elles sont étanches à l'eau et lestée.
- Les clôtures maçonnées d'une hauteur inférieure à 0,20 m. du sol, les grillages et haies vives sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'une inondation. La reconstruction ne sera autorisée qu'à emprise et volume au maximum égaux à l'emprise et au volume initiaux, sans création de logement supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables se situe à une altitude supérieure à la crue de référence, augmentée de 0,30 mètre.
- Les surélévations des constructions existantes à condition que le plancher de la surélévation se situe à une altitude supérieure à la crue de référence, augmentée de 0,30 mètre.
- Les réhabilitations des constructions existantes et leur changement de destination à usage de logements, dans le volume initial à condition que le plancher habitable le plus bas se situe à une altitude supérieure à la crue de référence, augmentée de 0,30 mètre.
- Les locaux annexes à l'habitation, tels que garages, appentis, abris pour piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Les réhabilitations des constructions existantes et leur changement de destination à usage de commerces, de bureaux, d'activités et agricole à condition que le plancher le plus bas soit à une altitude supérieure à la crue de référence, augmentée de 0,30 mètre. Une extension de 20 % de l'emprise au sol existante, cumulée depuis la date d'approbation du présent document, est admise sous réserve que le niveau du plancher le plus bas se situe à une altitude supérieure à celle mentionnée ci-dessus.
- Les installations classées existantes pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elle sont liées et compatibles avec la vie urbaine, si elles respectent les conditions ci-avant et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances pour le voisinage.

### **ARTICLE Ua 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.

## **2 - Voiries**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE Ua 4 - CONDITION DES DESERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toutes les constructions doivent être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

### **2 - Assainissement**

#### 2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordé au réseau public d'assainissement.
- Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonné à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

#### 2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain ;
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

### **3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit. Les câbles emprunteront le même tracé. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnelle sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible

#### **ARTICLE Ua 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.
- Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée :
  - pour préserver l'aspect d'une rue, notamment lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
  - lorsque la largeur de la voie publique est inférieure à (4) quatre mètres, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée de manière à ce que la largeur de la voie cumulée avec la distance de retrait par rapport à l'alignement soit égale à (4) quatre mètres.

#### **ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Toute construction doit être, pour tous ses niveaux, édifiée d'une limite latérale à l'autre. Toutefois, pour préserver des possibilités d'adaptation telles que :

- la taille de la construction au regard de la taille de la parcelle,
- la préservation d'accès à une cour intérieure,
- la difficulté technique de réaliser un bâtiment en mitoyenneté,

il est autorisé que la construction soit édifiée sur au moins une des limites latérales en s'accolant au bâti existant ; dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égal à 3 (trois) mètres pour la partie de la construction qui ne jouxte la limite du terrain.

#### **ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL.**

Cet article n'est pas réglementé.



## **ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever doit être égale à celle des immeubles mitoyens à un mètre près. La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder onze (11) mètres au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques architecturales de cette zone, cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au présent article.

## **ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants. Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

### **Adaptation au terrain**

- Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.

### **Façades**

- Les façades principales seront parallèles aux voies publiques et s'implanteront suivant l'alignement général.
- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.

### **Toiture**

- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal.
- Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur rouge brun nuancée, la couleur rouge cru ou paille est interdite.
- La toiture possèdera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une pente sera admis.
- La pente sera comprise entre 30 et 40 cm. par mètre (30 à 40 %).
- L'égout de toiture principale sera parallèle à la rue ou à la voie.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront excéder plus de 30 % de la surface de toiture du bâtiment sur lequel ils seront installés.
- En égout de toiture, pour le bâtiment principal, les génoises seront constituées d'une double rangée de tuiles canal.
- Aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents.
- Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre.

## **Murs**

- Le revêtement extérieur des murs sera,
  - o soit en pierres de calcaire ou de grès local mélangées le cas échéant avec des galets, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
  - o soit enduit avec une finition talochée fine ou grattée ou traité par badigeon de chaux.
- Les cheminées seront soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés devront être identiques à la façade.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants (publicité peinte, ...).

## **Percements**

- Si la façade est en pierres apparentes, les encadrements des portes et fenêtres seront en pierre taillée ou d'aspect similaire.
- Les alignements verticaux des baies devront être respectés.
- La hauteur des baies d'éclairage sera supérieure à leur largeur.
- La hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur.

## **Menuiserie**

- Les volets repliant en tableau, ou persiennes, les volets roulants pour les habitations ne sont pas autorisés.
- Les portes d'accès aux habitations et les volets en métal ou en matière plastique ne sont pas autorisés.

## **Ferronnerie**

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

## **Ouvrages annexes**

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne devront pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures seront transparentes pour l'écoulement des eaux et constituées,
  - o soit de murs en pierre identiques à la façade, d'une hauteur de 0,20 m. au maximum, surmontés ou non d'un grillage doublé de végétaux d'essences locales;
  - o soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage;
- Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés.
- Les murs de soutènements seront en pierres de calcaire ou de grès local mélangées avec des galets le cas échéant ou d'aspect équivalent.

## **Couleur**

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie.
- Les enduits, en cas d'extension, seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

#### **ARTICLE Ua 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Pour cette raison le changement de destination des garages existants n'est pas autorisé s'il concourt à supprimer des places de stationnement affectées à l'habitation de l'immeuble.

#### **ARTICLE Ua 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES, ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être planté à raison d'un arbre de haute tige au moins par place de stationnement.

#### **ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Cet article n'est pas réglementé.

## CHAPITRE 2 ZONE Ub

### Préambule

La zone Ub comprend des quartiers d'urbanisation récente de densité moyenne qui assurent la transition du centre village avec les espaces naturels et agricoles ou qui sont nettement individualisés du centre ancien. Les constructions y sont édifiées en ordre discontinu. La zone est équipée de façon satisfaisante en réseaux publics.

En outre cette zone inclut

1. une partie, dans les quartiers des Costes, de Pradofès et de La Male, du périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule, où la constructibilité est très limitée. La conception des constructions éventuellement autorisées devra permettre le confinement des personnes, en outre les autorisations administratives de construire, rénover ou modifier l'état des lieux seront soumises à l'avis de l'Autorité de Sûreté Nucléaire et des services de secours.
2. une petite partie de la zone inondable de la Cèze dans les quartiers de Pradofès et La Male.

### ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale.
- Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Dans le secteur soumis au risque d'inondation et défini au document graphique n° 3 toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à conditions prévues à l'article Ub 2 ci-dessous. De plus, dans ce secteur, la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.

Dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule défini au document graphique n° 3 sont interdits les lotissements, les groupes d'habitations et les Établissements Recevant du Public exception faite des constructions éventuellement autorisées.

## **ARTICLE Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivant s'ils respectent les conditions ci-après :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elles sont déjà existantes et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant, ou si elle sont liées à la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances excessives pour le voisinage ;
- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de (10) dix mètres des berges des ruisseaux et fossés en dehors des secteurs inondables définis au document graphique n° 3 ; cette condition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

Dans le secteur soumis aux risques d'inondation tel qu'il est défini aux documents graphiques n° 3, seules les occupations, ouvrages et utilisation du sol suivant sont admis :

- Les infrastructures publiques, les aménagements et constructions de toute nature s'ils sont réalisés par l'État ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer la protection des personnes et des biens.
- Les ouvrages techniques et aménagements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable) sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.
- Les exhaussements et affouillement de sol si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte aux champs d'inondation.
- Les réseaux d'assainissement et de distribution s'ils sont étanches à l'eau de crues et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les cuves de stockage d'hydrocarbures si elles sont étanches à l'eau et lestée.
- Les clôtures maçonnées d'une hauteur inférieure à 0,20 m. du sol, les grillages et haies vives sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux.
- La reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que le sinistre ne soit pas la conséquence d'une inondation. La reconstruction ne sera autorisée qu'à emprise et volume au maximum égaux à l'emprise et au volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface de plancher habitable se situe à une altitude supérieure à la crue de référence augmentée de 0,30 mètre.
- Les surélévations des constructions existantes à condition qu'elles correspondent à un transfert de surface de plancher situé en rez-de-chaussée ou de manière exposée et que le plancher de la surélévation se situe à une altitude supérieure à la crue de référence augmentée de 0,30 mètre.

- Les réhabilitations des constructions existantes et leur changement de destination à usage de logements, dans le volume initial à condition que le plancher habitable le plus bas se situe à une altitude supérieure à la crue de référence, augmentée de 0,30 mètre. Toutefois leur extension cumulée depuis la date d'approbation du présent document est admise dans une limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que le niveau du plancher habitable le plus bas se situe à une altitude supérieure à celle mentionnée ci-dessus.
- Les locaux annexes à l'habitation, tels que garages, appentis, abris pour piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.
- Les réhabilitations des constructions existantes et leur changement de destination à usage de commerces, de bureaux, d'activités et agricole à condition que le plancher le plus bas soit à une altitude supérieure à la crue de référence, augmentée de 0,30 mètre. Une extension de 20 % de l'emprise au sol existante, cumulée depuis la date d'approbation du présent document, est admise sous réserve que le niveau du plancher le plus bas se situe à une altitude supérieure à celle mentionnée ci-dessus.
- Les installations classées existantes pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elle sont liées et compatibles avec la vie urbaine, si elles respectent les conditions ci-avant et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances pour le voisinage.

### **ARTICLE Ub 3 - CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'interventions des Services d'incendie et de secours.
- Tout accès direct sur les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.

#### **2 - Voiries**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adapté aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour et ne pourront desservir plus de 6 logements.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 (six) mètres.

## **ARTICLE Ub 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toutes les constructions doivent être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

### **2 - Assainissement**

#### 2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

#### 2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux qui visent à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser dans son terrain les ouvrages destinés à récupérer et stocker les eaux de pluie dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare.
- Pour les opérations d'emprise supérieure à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Les dispositifs sont à concevoir globalement par secteur. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales, quelles que soient leurs dimensions est interdite.

### **3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles de télécommunication doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant-toit. Les câbles emprunteront le même tracé. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

## **ARTICLE Ub 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE Ub 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- En agglomération, en bordure des voies départementales et communales ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de (4) quatre mètres de l'emprise actuelle ou projetée sans être inférieure à (8) huit mètres de l'axe des voies.
- Si des bâtiments existent, leur extension située dans la bande de recul peut être autorisée, en alignement du bâti, sans excéder 30 % de la surface hors œuvre nette existante.

#### **ARTICLE Ub 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE Ub 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Cet article n'est pas réglementé.

#### **ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

#### **ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder sept mètres et cinquante centimètres (7,5 m) au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus. La hauteur maximale est portée à neuf (9) mètres pour les bâtiments d'activités.



## **ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Toutes les constructions autorisées dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants. Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée et l'aspect de la construction pourra alors déroger aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements.

### **Adaptation au terrain**

- Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain, les terrassements seront donc limités.

### **Façades**

- Une des façades ou un des pignons sera parallèle aux voies publiques longeant le terrain.
- Si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché.

### **Toiture**

- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, la couleur rouge cru est interdite.
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre (33 à 40 %).
- Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30% de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés.
- Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.
- Les toits terrasse pourront être autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments ou pour répondre aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans tous les cas ils devront être végétalisés.
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.

### **Murs**

- Le revêtement extérieur des murs sera :
  - o soit en pierres de calcaire ou de grès local ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;
  - o soit enduit ou traité par badigeon de chaux dont la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
  - o soit, pour 30 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois posées verticalement.
- Les soubassements seront identiques à la façade, les façades bardées de bois pourront déroger à cette règle.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

### **Percements**

- Les alignements verticaux des baies d'éclairage devront être respectés.

### **Ferronnerie**

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

### **Ouvrages annexes**

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures seront constituées :
  - o soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade,
    - hors zone inondable, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
    - en zone inondable portée au document graphique n° 3, d'une hauteur de 0,20 m. au maximum, surmontés ou non d'un grillage doublé de végétaux d'essences locales
  - o soit de végétaux d'essences locales doublés d'un grillage ;
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

### **Couleur**

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- Les extensions seront enduits, lors d' similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

## **ARTICLE Ub 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Il est exigé :

- Trois places de stationnement pour les constructions à usage de logement.
- Une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant.
- Une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services.
- Une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'hôtellerie.
- Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'entrepôt et d'atelier.

## **ARTICLE Ub 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de haute tige existantes devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

#### **ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25 à l'exception du périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule où il est fixé à 0,15.

Toutefois, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Le coefficient d'occupation des sols, applicable à la date de la division, sera garanti pendant ce même délai, de sorte que l'éventuel nouveau coefficient d'occupation des sols, en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'appliquera que s'il est plus favorable au projet.

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux constructions des bâtiments publics scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements d'infrastructure.

## CHAPITRE 3 ZONE Ux

### Préambule

La zone Ux, équipée de façon satisfaisante par le gestionnaire du site, représente la partie de territoire destinée à l'exploitation industrielle du centre nucléaire de Marcoule. Cette zone est destinée à recevoir des bâtiments et aménagements pour des activités industrielles et tertiaires nécessaires au fonctionnement et à la valorisation des installations nucléaires.

Une partie de la zone est incluse

- dans la zone inondable du Plan des Surfaces Submersibles du Rhône
- dans le secteur soumis au risque d'inondation défini au document graphique n° 3.

### ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation sauf celles qui sont prévues à l'article Ux 2.

Dans le secteur, soumis aux risques d'inondation, défini au document graphique n° 3 et délimité :

- Par le Plan des Surfaces Submersibles du Rhône, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites ;
- Par la zone inondable complémentaire, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles qui sont soumises à conditions prévues à l'article Ux 2 ci-dessous.

De plus, dans ce secteur, la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.

### ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivant s'ils respectent les conditions ci-après :

- Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la surveillance et la gestion des installations nucléaires.

Dans la zone inondable, seuls les occupations, ouvrages et utilisation du sol suivants sont admis :

- Les infrastructures publiques, les aménagements et constructions de toute nature s'ils sont réalisés par l'État ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer la protection des personnes et des biens ;

- Les ouvrages techniques et aménagements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation ;
- Les exhaussements et affouillement de sol si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte aux champs d'inondation ;
- Les réseaux d'assainissement et de distribution s'ils sont étanches à l'eau des crues et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue ;
- Les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux;
- Les constructions autorisées dans la zone, à condition que le plancher le plus bas se situe à l'altitude minimum de la crue de référence.

#### **ARTICLE Ux 4 - CONDITION DES DESERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX**

##### **1 – Eau**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable le plus proche par une conduite de caractéristiques suffisantes.

##### **2 - Assainissement**

###### 2.1 Eaux usées

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées interne à l'opération par un dispositif d'évacuation de type séparatif.
- Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

###### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux qui visent à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire. Celui-ci doit réaliser dans son terrain les ouvrages destinés à récupérer et stocker les eaux de pluie dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare.
- Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales, quelles que soient leurs dimensions, est interdit.
- Pour les opérations dont le terrain d'implantation est supérieur à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur du terrain dans des bassins ou autres dispositifs, conçus pour l'ensemble de l'opération ; le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), et le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare.

#### **ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En bordures des voies départementales et communales, les constructions devront être implantées à une distance minimale de (25) vingt cinq mètres de l'emprise actuelle ou projetée.

#### **ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Les constructions devront être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite de propriété qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à deux fois la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 15 (quinze) mètres.

Toutefois, les bâtiments destinés à assurer le contrôle des entrées et la sécurité du site peuvent s'implanter librement par rapport aux limites de propriété.

#### **ARTICLE Ux 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 mètres carrés de stationnement.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- Les dépôts aériens doivent être délimité par des haies vivaces d'essences adaptées à la région.

## **TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE À URBANISER**

## CHAPITRE 1 - ZONE II AU

### Préambule

Cette zone ne possède pas tous les équipements publics et sera ouverte à l'urbanisation secteur par secteur après leur réalisation. Elle comprend quatre secteurs. Deux à l'ouest du village, dans le quartier du Chemin de la Combe de Carmignan ou de Bergasson Ouest et le troisième dans le quartier des Minines à l'est du centre ancien. Ceux-ci sont destinés à accueillir des constructions à usage d'habitat, de commerces et d'activités compatibles avec la vie urbaine. Le quatrième secteur, situé dans le quartier des Abeilles, chemin des Rogations, à proximité immédiate du centre ancien est destiné à la construction d'équipements publics ou collectifs.

Le secteur des Minines est inclus en totalité dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule, où la constructibilité est très limitée. La conception des constructions éventuellement autorisées devra permettre le confinement des personnes, en outre les autorisations administratives de construire, rénover ou modifier l'état des lieux seront soumises à l'avis de l'Autorité de Sûreté Nucléaire et des services de secours.

Celui des Abeilles se situe en limite du périmètre avec toutefois une partie incluse.

### ARTICLE IIAU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les abris de jardins isolés sur des parcelles ne possédant pas de bâtiment principal.
- Les constructions à usage agricole.
- L'ouverture de terrains de camping et de caravanage.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol si simultanément leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement excède deux mètres.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière.



- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale.

Dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule défini au document graphique n° 3 sont interdits les lotissements, les groupes d'habitations et les Établissements Recevant du Public exception faite des constructions éventuellement autorisées.

## **ARTICLE IIAU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES**

La zone comporte 4 secteurs qui seront ouverts à l'urbanisation indépendamment, sous conditions suivantes :

- Les secteurs de Bergasson Ouest IIAUa et IIAUb seront ouverts à l'urbanisation de manière indépendante sous réserve, pour chacun, d'une opération d'aménagement d'ensemble tel que lotissement, groupes d'habitations, Zone d'Aménagement Concertée ou Association Foncière Urbaine dont le plan d'aménagement devra respecter les schémas d'organisation indiqués dans le document 1-3 Orientations d'Aménagements.

- Le secteur des Minines sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur dont le plan d'aménagement devra respecter le schéma d'organisation indiqués dans le document 1-3 Orientations d'Aménagements.

- Le secteur des Abeilles sera ouvert à l'urbanisation au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur. Dans ce secteur seules sont autorisées les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou ceux d'intérêt collectif.

Sont autorisées dans chaque secteur, après ouverture à l'urbanisation, les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration, si elle sont liées et compatibles avec la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage.

Les occupations et utilisations du sol admises dans la zone si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des fossés et ruisseaux. Cette condition ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique.

## **ARTICLE IIAU 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur les fonds voisins.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et satisfaire aux possibilités d'intervention des Services d'incendie et de secours.
- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de trois mètres au minimum par rapport à l'alignement.

## **2 - Voiries**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères de faire demi-tour de faire demi-tour et ne pourront desservir plus de 6 logements.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 (cinq) mètres.

## **ARTICLE IIAU 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toutes les constructions devront être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression de caractéristique suffisante.

### **2 - Assainissement**

#### 2.1 Eaux usées

- Toutes les constructions devront être raccordées au réseau public d'assainissement.
- Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

#### 2.2 Eaux pluviales

- Dans le quartier des Minines, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.
- Dans les quartiers des Bergassons ouest et des Abeilles, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux pluviales interne à l'opération d'aménagement.
- Pour les opérations d'ensemble ou celle d'emprise supérieure à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.

- Tout remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

### **3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles de télécommunication devront être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle. L'alimentation aérienne sur poteaux sera autorisée de manière exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

### **ARTICLE IIAU 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

### **ARTICLE IIAU 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En bordures des voies publiques communales ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions doivent être implantées une distance minimale de (4) quatre mètres de l'emprise actuelle ou projetée sans être inférieur à (8) huit mètres de l'axe des voies.

### **ARTICLE IIAU 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites des terrains ou des lots, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

### **ARTICLE IIAU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Cet article n'est pas réglementé à l'exception du secteur des Minines où les constructions devront s'implanter dans les polygones suivant le schéma d'organisation indiqué dans le document 1-3 Orientations d'Aménagements.

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

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 25 % de la superficie du terrain.

## **ARTICLE IIAU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder sept mètres et cinquante centimètres (7,5 m) au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus. La hauteur maximale est portée à neuf (9) mètres pour les bâtiments d'activités.

## **ARTICLE IIAU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Toutes les constructions autorisées dans cette zone doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants. Une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée et l'aspect de la construction pourra alors déroger aux prescriptions du présent article.

### **Adaptation au terrain**

- Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.

### **Façades**

- Une des façades ou un des pignons sera parallèle aux voies publiques.
- Si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché.

### **Toiture**

- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, la couleur rouge cru est interdite.
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre (33 à 40 %).
- Le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue.
- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30% de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés.
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.
- Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.
- Les toits terrasse sont autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments ou pour répondre aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans tous les cas ils devront être végétalisés.

### **Murs**

- Le revêtement extérieur des murs sera :
  - o soit en pierres de calcaire ou de grès local ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits ;

- soit enduit ou traité par badigeon de chaux, la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
- soit, pour 50 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois posées verticalement.
- Les soubassements seront identiques à la façade, les façades bardées de bois pourront déroger à cette règle.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

#### **Percements**

- Les alignements verticaux devront être respectés.

#### **Ferronnerie**

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

#### **Ouvrages annexes**

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures seront constituées,
  - soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbicanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
  - soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage.
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

#### **Couleur**

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- Les enduits, en cas d'extension seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

### **ARTICLE IIAU 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Il est exigé :

- Trois places de stationnement pour les constructions à usage de logement ;
- Une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ;
- Une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services ;
- Une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'hôtellerie ;
- Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'entrepôt et d'atelier.

### **ARTICLE IIAU 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnements devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 25 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cèdres, des pins parasols et des cyprès.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- Au minimum 50 % de la surface du terrain devra être laissé en herbe ou non imperméabilisée.

### **ARTICLE IIAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,25 à l'exception du périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule où il est fixé à 0,15.

Toutefois, si une partie a été détachée depuis moins de dix ans d'un terrain dont les droits à construire résultant de l'application du coefficient d'occupation des sols ont été utilisés partiellement ou en totalité il ne peut plus être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas déjà été utilisés. Le coefficient d'occupation des sols applicable à la date de la division sera garanti pendant ce même délai de sorte que l'éventuel nouveau COS, en vigueur à la date de délivrance d'un permis de construire, ne s'appliquera que s'il est plus favorable au projet.

Le Coefficient d'Occupation des Sols n'est pas applicable aux constructions des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs édifiés par une collectivité territoriale, ni aux équipements d'infrastructure.

## CHAPITRE 2 - ZONE II AUact

### Préambule

Cette zone, où quelques bâtiments sont déjà présents, ne possède pas tous les équipements et sera ouverte à l'urbanisation sous forme d'une opération d'ensemble en vue de créer le parc d'activités Marcel Boiteux situé sur les communes de Chusclan et Codolet. À dominante d'activités économiques, elle est destinée aux constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales, de bureaux ou d'entrepôts et les annexes fonctionnelles ; elle se situe en mitoyenneté du centre nucléaire de Marcoule.

La zone est comprise en totalité dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule, où les autorisations administratives de construire, rénover ou modifier l'état des lieux seront soumises à l'avis de l'Autorité de Sûreté Nucléaire et des services de secours. En outre la conception des constructions autorisées devra permettre le confinement des personnes.

Une petite partie de la zone est incluse dans le secteur soumis aux risques d'inondations, défini au document graphique n° 3.

### ARTICLE IIAUact 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ou forestier.
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier.
- Les constructions à usage de commerce.
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les constructions à usage d'habitation.
- Les Établissements Recevant du Public exception faite des constructions éventuellement autorisées.

Dans le secteur soumis aux risques d'inondation et défini au document graphique n° 3 toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à conditions prévues à l'article IIAUact 2 ci-dessous.

### ARTICLE IIAUact 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol réalisés dans le cadre d'une opération d'ensemble sous forme de Zone d'Aménagement Concerté compatible avec les orientations d'aménagement précisées dans le document 1-3 Orientations d'Aménagements.

Dans la zone inondable, seuls les occupations, ouvrages et utilisation du sol suivants sont admis :

- Les infrastructures publiques, les aménagements et constructions de toute nature s'ils sont réalisés par l'État ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer la protection des personnes et des biens.
- Les ouvrages techniques et aménagements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.
- Les exhaussements et affouillement de sol si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte aux champs d'inondation ;
- Les réseaux d'assainissement et de distribution s'ils sont étanches à l'eau des crues et munis de dispositifs assurant leur fonctionnement en cas de crue.
- Les clôtures sous réserve de ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

### **ARTICLE IIAUact 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **1 - Accès et voiries**

- Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privée ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette 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.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit ou faire l'objet de prescriptions.

### **ARTICLE IIAUact 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

#### **1 – Eau**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable le plus proche par une conduite de caractéristiques suffisantes.

#### **2 - Assainissement**

##### 2.1 Eaux usées

- Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement d'eaux usées interne à l'opération.



- Tout déversement d'eaux usées, autre que domestiques dans le réseau collectif d'assainissement, doit être préalablement autorisé ; l'autorisation peut être subordonnée à certaines conditions, notamment à un pré-traitement.

## 2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement d'eaux pluviales interne à l'opération d'ensemble.
- Les eaux pluviales collectées seront récupérées et stockées à l'intérieur de l'opération dans un ou des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.
- Tout remblaiement ou obstruction des exutoires d'eaux pluviales quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

## **3 Réseaux de distribution d'énergie et de télécommunication**

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique et aux câbles de télécommunication devront être réalisés en souterrain.

## **ARTICLE IIAUact 5 - SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE IIAUact 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- En bordures des voies privées carrossables internes à l'opération, les constructions doivent être implantées une distance minimale de (5) cinq mètres de la limite séparative.
- En bordures des voies départementales, les constructions devront être implantées à une distance minimale de (25) vingt cinq mètres de l'emprise actuelle ou projetée.
- En outre l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou privées devra respecter les principes édictés par l'orientation d'aménagement de la zone lorsque ces principes d'alignement sont prévus.

## **ARTICLE IIAUact 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE IIAUact 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Cet article n'est pas réglementé.

## **ARTICLE IIAUact 9 - EMPRISE AU SOL.**

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie du terrain ou du lot.

## **ARTICLE IIAUact 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.**

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder douze (12) mètres au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

## **ARTICLE IIAUact 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

L'aspect d'ensemble et l'architecture des constructions, installations et de leurs dépendances doivent être en concordance avec le paysage bâti environnant et le caractère général du site. La qualité de cette « intégration au site » suppose une bonne analyse des espaces qui environnent le bâti ou les aménagements projetés.

Une expression architecturale, rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie telle que la mise en œuvre de techniques relevant de la bioclimatique ou permettant d'atteindre de hautes performances énergétiques ou l'utilisation d'énergie renouvelable, est autorisée, l'aspect de la construction pourra alors déroger aux prescriptions du présent article en justifiant de la cohérence de la recherche architecturale par rapport au caractère général du site.

### **Couverture**

- Les pentes de toitures seront faibles et seront masquées par une acrotère qui, hors cheminée et ouvrages techniques, constituera le point le plus haut du bâtiment.
- Les couvertures devront être réalisées en matériaux mats.
- Les capteurs solaires sont autorisés.

### **Façades**

- Les éléments rapportés sur le volume du bâtiment tels les antennes, climatiseurs, ventouses devront être intégrés dans le volume du bâtiment.
- Des surlignages colorés sont admis pour les huisseries ou bien en bas ou haut de bardage.
- Les parements et bardages bois sont autorisés à condition de conserver leur couleur naturelle.

### **Abords**

- Les clôtures, si elles sont indispensables, seront en treillis soudé de couleur blanche et leur hauteur maximum sera de 2 mètres.
- Les lieux de stockage, lorsqu'ils sont visibles depuis l'espace public seront masqués, soit par une haie, soit par un écran construit d'aspect similaire à la façade du bâtiment.
- Les locaux à conteneurs constitués de murets de 1,5 m. de hauteur avec une sortie sur la voirie desservant le terrain, seront associés aux entrées comprenant une surface adaptée à la taille des bacs.

### **Dispositions particulières aux bâtiments existants**

- En cas de réhabilitation, d'aménagement ou d'extension mesurée d'un bâtiment existant qui ne respecterait pas les règles énoncées ci-dessus, il peut être dérogé à celles-ci à condition que la typologie d'implantation, de forme et de matériaux du bâtiment existant soit respectée.

### **ARTICLE IIAUact 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement. Il est exigé :

- Une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de salle de restaurant ;
- Une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage de bureaux et de services ;
- Une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette pour les constructions à usage d'entrepôt et d'atelier.

### **ARTICLE IIAUact 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 25 mètres carrés de stationnement, toutefois si les places de stationnement sont ombragées par des structures légères la plantation n'est pas exigible.
- Les espaces libres en dehors des aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige par 50 mètres carrés.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cèdres, des pins parasols et des cyprès.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
- Au minimum 10 % de la surface du terrain devra être laissé en herbe ou non imperméabilisée.

### **ARTICLE IIAUact 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Cet article n'est pas réglementé.

### **TITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AGRICOLE**

## CHAPITRE 1 - ZONE A

### Préambule

La zone agricole, dite A, est à protéger et à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique et de la valeur économique des sols, de son intérêt écologique, faunistique et floristique, de ses richesses archéologiques, de sa capacité à constituer le champ d'expansion des crues du Rhône, de la rivière Cèze et des ruisseaux et fossés affluents.

Dans les secteurs présentant un risque d'inondation porté aux documents graphiques n° 3 les occupations et utilisations du sol sont interdites ou soumises à condition.

Une partie de la zone est incluse dans le périmètre de protection des installations nucléaires du site de Marcoule, où la constructibilité est très limitée. Dans ce périmètre, la conception des constructions admises devra permettre le confinement des personnes. Les autorisations administratives de construire, rénover ou modifier l'état des lieux, seront soumises à l'avis de l'Autorité de Sûreté Nucléaire et des services de secours.

Cette zone comprend un secteur de sensibilité paysagère, dénommé Ap où toutes les constructions, de quelque nature, sont interdites.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles prévues à l'article A2. En outre, il est rappelé que l'installation de panneaux photovoltaïques au sol n'est pas autorisée.

Dans le secteur soumis au risque d'inondation et défini au document graphique n° 3 toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à conditions prévues à l'article A 2 ci-dessous. De plus, dans ce secteur, la démolition ou la modification sans étude préalable des ouvrages jouant un rôle de protection contre les crues est interdite.

Dans le secteur Ap toutes les constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites.

### ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les constructions et installations sont autorisées si elles sont nécessaires à l'exploitation agricole à l'exception du secteur Ap.

Toutes les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisées, à condition qu'elles respectent le caractère de la zone et qu'elles ne remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance, le caractère agricole de la zone.

Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux.

Dans le secteur soumis au risque d'inondation portée au document graphique n° 3, les occupations, ouvrages et utilisation du sol admis dans la zone qui respectent les prescriptions suivantes sont autorisées :

- Les aménagements et constructions de toute nature réalisées par l'État ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer la protection des personnes et des biens ;
- Les ouvrages techniques, constructions publiques et aménagements publics qui ne peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable), sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation ;
- Les serres nécessaires à l'activité agricole, sous réserve que :
  - la largeur n'excède pas 18 mètres,
  - la plus grande dimension soit dans le sens du courant,
  - d'être pourvues de dispositif permettant le libre écoulement des eaux dans celles-ci en cas de crues,
  - un espace minimal de 7 mètres soit créé de façon à séparer les serres dans le sens de la largeur et de 10 m dans le sens longitudinal soit celui du courant,
  - des arbres de haute tige soient plantés à l'amont pour les protéger des corps flottants.
- Les clôtures "légères" c'est-à-dire non maçonnées, transparentes aux écoulements et n'offrant pas de résistance au passage de l'eau ;
- Les constructions annexes des habitations admises dans la zone telles que terrasses non couvertes, abris ouverts sur les quatre faces ;
- L'aménagement ou l'extension des constructions admises dans la zone à usage
  - d'habitation limité à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire
  - d'activités limité à jusqu'à 20 % de l'emprise existantesous réserve que le niveau le plus bas du plancher se situe à l'altitude de la crue de référence augmentée de 0,30 m. avec un minimum de 0,80 m par rapport au sol naturel avant travaux et que les travaux ne conduisent pas à créer ou aggraver les risques de pollutions ou de nuisances liées au stockage ou à la manipulation de produits toxiques ou corrosifs.
- Les exhaussements et affouillements de sol si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte aux champs d'inondation.

Dans le secteur Ap, la restauration des bâtiments à usage agricole est autorisée dans l'enveloppe bâtie d'origine sans augmentation de la surface de plancher et sans surélévation.

## **ARTICLE A 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

### **1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.
- Tout accès direct sur les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.

### **2 - Voiries**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de 6 (six) mètres ;
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

## **ARTICLE A 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

Toutes les constructions ou installations le nécessitant doivent être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression de caractéristique suffisante.

### **2 - Assainissement**

#### **2.1 Eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées sera raccordées au réseau public d'assainissement. Toutefois, dans les parties de la commune où un assainissement autonome est prévu de manière définitive le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter la filière nécessaire ou à l'augmentation de sa capacité dans le cas d'une extension. Cette vérification sera effectuée suivant les prescriptions du zonage d'assainissement communal annexé le cas échéant, une étude des sols peut être demandé sur la parcelle et réalisée par un bureau d'étude compétent.

Pour les établissements à usage d'activité agricole :

- Si le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif, le déversement dans les égouts des effluents sera soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau d'assainissement collectif ; cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus.
- Si le secteur se situe dans une partie de la commune destinée à être assainie de manière autonome, une étude particulière devra être effectuée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien des dispositifs d'assainissement autonome et le choix de mode et de lieu de rejet.

## 2.2 Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux qui visent à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour les opérations d'emprise supérieure à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Les dispositifs sont à concevoir globalement par secteur. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.

## **ARTICLE A 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé, toutefois la superficie du terrain doit être compatible avec les surfaces minimales nécessaires pour la réalisation d'un assainissement non collectif suivant le schéma communal d'assainissement.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

- En bordure des voies publiques ou privées communales, les constructions seront implantées soit à l'alignement des bâtiments existants, soit à une distance minimale de huit (8) mètres par rapport à l'axe des voies.
- En bordure des routes départementales, les constructions seront implantées à une distance minimale
  - de vingt cinq (25) mètres par rapport à l'axe des routes départementales n° 765a, n° 765 et n° 138,
  - de quinze (15) mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.



#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

#### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Cet article n'est pas réglementé.

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

- La hauteur maximale des constructions d'habitation et des annexes est limitée à huit (8) mètres.
- La hauteur maximale des autres constructions et de celle nécessaire pour entreposer les récoltes, la vinification, le matériel agricole, abriter les animaux est limitée à douze (12) mètres.

Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure à cette limite ne pourront être surélevés.

#### **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Toutes les constructions autorisées dans cette zone ainsi que les bâtiments après restauration doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants.

1- Pour les bâtiments à usage d'activités agricoles les prescriptions sont :

##### **Adaptation au terrain**

- Le bâtiment s'adaptera au sol et respecte le niveau du terrain.
- Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

##### **Facture**

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

### **Toiture**

- Seules sont autorisées les tuiles canal ou romanes ou les plaques ondulées de grandes dimensions sous réserve que le coloris soit rouge nuancé et vieilli ; la couleur rouge cru est interdite.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant, ils seront intégrés dans l'épaisseur du rampant et ne devront pas excéder plus de 50% de la surface totale de toiture.

### **Murs**

- Le revêtement extérieur des murs sera,
  - o soit en pierres de calcaire ou de grès local ou d'aspect équivalent ;
  - o soit enduit avec une finition talochée fine, grattée ou traitée par badigeon de chaux ;
  - o soit en bardage de lames de bois posées verticalement.

### **Ferronnerie - Ouvrages annexes**

- Les grilles de défense des percements et passage, les garde-corps seront composés de barreaux métalliques situés dans un plan vertical sans saillie sur l'extérieure.

### **Couleur.**

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures doit être respectée.

Pour les bâtiments à usage d'habitation et annexes, une expression architecturale contemporaine rendue nécessaire par l'utilisation de dispositions destinées à réduire les dépenses d'énergie est autorisée, la construction projetée pourra alors déroger aux prescriptions du présent article concernant les toitures et les percements.

### **Adaptation au terrain**

- Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera les dénivellations du terrain.

### **Facture**

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.

### **Façades**

- Une des façades ou un des pignons sera parallèle aux voies publiques.
- Si la longueur de la façade est supérieure à 12 mètres, celle-ci doit comporter un décroché.

### **Toiture**

- Les couvertures seront réalisées avec des tuiles canal ou romanes de teinte vieillie, la couleur rouge cru est interdite.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30% de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés.
- La pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm. par mètre (33 à 40 %).
- Le faitage sera parallèle à la façade la plus longue.

- Le toit possèdera au minimum 2 versants, 3 ou 4 en cas de croupes, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.
- Les souches de cheminées seront enduites ou en pierre.
- Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.
- Les toits terrasse sont autorisés pour assurer une liaison difficile entre deux bâtiments ou pour répondre aux exigences de réductions de consommation d'énergie, dans tous les cas ils devront être végétalisés.

#### **Murs**

- Le revêtement extérieur des murs sera :
  - o soit en pierres de calcaire ou de grès local ou d'aspect équivalent, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
  - o soit enduit, la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
  - o soit, pour 30 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois.
- Les soubassements seront identiques à la façade.

#### **Percements**

- Les alignements verticaux des baies d'éclairément devront être respectés.

#### **Ferronnerie**

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

#### **Ouvrages annexes**

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades ;
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures seront constituées,
  - o Soit de murs en pierre ou de matériaux enduits identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
  - o Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage ;
- Les murs de soutènements seront en pierres ou d'aspect équivalent.

#### **Couleur**

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie;
- Les enduits, en cas d'extension seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

### **ARTICLE A 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

### **ARTICLE A 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre au moins par 25 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Cet article n'est pas réglementé.

## **TITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE NATURELLE**

## CHAPITRE 1 - ZONE N

### Préambule

La majorité de cette zone est à protéger en raison de la grande qualité du site et des paysages, de son intérêt écologique faunistique et floristique suivant l'inventaire national des Zones d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (Z.N.I.E.F.F.), de son inscription pour partie en zone Natura 2000 de préservation de la biodiversité, de ses richesses archéologiques suivant l'inventaire du service régional de l'archéologie et de sa capacité à constituer le champ d'expansion des crues du Rhône, de la rivière Cèze et des ruisseaux et fossés affluents.

Elle n'est pas constructible à l'exception des restaurations et des extensions mesurées des bâtiments existants.

En outre cette zone comprend aussi le petit quartier de Saint Émétery avec la cave coopérative et des bâtiments isolés dans la plaine alluviale qui se situent dans la zone inondable de la Cèze. Ces secteurs sont classés au Plan de Prévention des Risques d'Inondation à risques élevés. Dans ces quartiers, qui ne présentent pas une qualité paysagère particulière, le développement des constructions n'est plus autorisées au regard du danger potentiel. Dans les secteurs portés au document graphique n° 3 les occupations et utilisations du sol sont interdites ou soumises à condition. Toute autorisation administrative de construire, rénover ou modifier l'état des lieux doit être accompagnée d'un document topographique côté par référence au nivellement général de la France (cotes NGF), adapté au projet concerné.

Dans la partie incluse dans le périmètre de sécurité des installations nucléaires de Marcoule, portée au document graphique n° 3 toute construction ou extension est interdite. Toutefois pour les bâtiments existants les travaux visant à réaliser le confinement des locaux sont autorisés. Les autorisations administratives de construire, rénover ou modifier l'état des lieux, seront soumises à l'avis de l'Autorité de Sûreté Nucléaire et des services de secours.

Cette zone comporte

**Un secteur spécifique** affecté au site du château de Giconet à sa restauration appelé **Ng**.

**Un secteur spécifique** qui correspond aux périmètres de protection immédiat et rapproché du captage d'eau potable du Puits de Chusclan appelé **Ne**.

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des travaux et aménagements prévus à l'article N 2.

Dans la zone soumise au risque d'inondation du Rhône, de la rivière Cèze et de leurs affluents portée au document graphique n° 3, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles soumises à conditions prévues à l'article N 2 ci-dessous.

En secteur Ne sont interdits les changement de destination en vue de l'installation de manufactures, ateliers, usines, magasins, chantiers et tous établissements industriels, commerciaux ou agricoles, qu'ils relèvent ou non de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE)

## ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être autorisées, à condition qu'elles respectent le caractère naturel de la zone et qu'elles ne le remettent pas en cause, notamment du fait de leur importance. Toutefois les constructions et installations de d'unités de production d'électricité d'origine photovoltaïque ne sont pas autorisées. En secteur Ne, seuls les bâtiments liés à l'alimentation et à la production en eau potable sont autorisées et à condition qu'ils ne provoquent pas de pollution de l'eau captée.
- La restauration et l'extension en une seule fois des bâtiments existants de surface de plancher supérieure à 80 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme sont admises si simultanément,
  - l'extension est limitée à 30 % de la surface de plancher,
  - la surface totale de l'existant et de l'extension ne dépasse pas 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
  - le bâtiment et son extension ne sont pas situés dans un secteur inondable.
- Dans le secteur Ng, sont seuls autorisés les travaux de restauration du château de Gicon dans les volumes existants.
- Les occupations et utilisations du sol, admises dans la zone, sont autorisées si elles se situent à plus de 10 mètres de part et d'autre des berges des ruisseaux. Cette condition s'applique pour les secteurs situés à l'extérieur de la zone soumise au risque d'inondation. Elle ne s'applique pas aux ouvrages d'intérêt collectif nécessaires à la maîtrise du réseau hydraulique ou au réseau d'assainissement.

Dans la zone soumise au risque d'inondation portée au document graphique n° 3, seules les occupations, ouvrages et utilisation du sol suivantes sont autorisées :

- Les aménagements et constructions de toute nature réalisées par l'État ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens.
- Les ouvrages techniques, constructions publiques et aménagements publics qui ne peuvent, pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantées dans un autre site (voiries, pylônes électriques, station d'épuration, station de pompage d'eau potable), sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.
- Les clôtures "légères" c'est-à-dire non maçonnées et n'offrant pas de résistance au passage de l'eau.
- Tous travaux s'ils sont nécessaires à l'entretien courant des constructions.
- Les constructions annexes des habitations tels que : terrasse non couverte, piscine, abris ouverts sur les quatre faces dans une limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire cumulée depuis la date d'approbation du présent document.
- Les surélévations des constructions existantes à condition qu'elles correspondent à un transfert de surface de plancher située en rez-de-chaussée ou de manière exposée et que le plancher de la surélévation se situe à une altitude supérieure à la crue de référence augmentée de 0,30 m. avec un minimum de 0,80 m. par rapport au sol naturel.

- Les réhabilitations de logements existants dans le volume initial à condition que le plancher habitable le plus bas soit à une altitude supérieure à la crue de référence, augmentée de 0,30 m. avec un minimum de 0,80 m. par rapport au sol naturel.
- Le changement de destination des locaux, à condition de ne pas créer de logement ni d'établissement recevant du public, et que le plancher le plus bas soit situé à une altitude supérieure à la crue de référence augmentée de 0,30 m, avec un minimum de 0,80 m. par rapport au sol naturel.
- l'extension des bâtiments d'activités sans création de logement et dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante, sous réserve que les planchers vulnérables soient situés à une altitude supérieure à la crue de référence ou au-dessus des plus hautes eaux.
- En secteur Ne sont interdites les installations de stockage d'hydrocarbures liquides, exceptés les réservoirs existants destinés à un usage domestique qui seront limités à 3000 litres et installés hors sol dans une enceinte de rétention d'un volume au moins égal à celui stocké et dans des conditions permettant la détection rapide d'une fuite éventuelle.

### **ARTICLE N 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fonds voisin.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
- Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.
- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent assurer la visibilité en étant situés en des points les plus éloignés des carrefours, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et doivent satisfaire aux possibilités d'intervention des Services d'incendie et de Secours.
- Tout accès direct sur les routes départementales est soumis à l'avis du gestionnaire du service des routes du département.

### **2 - Voiries**

- Les voies posséderont des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des Services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées seront adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse seront aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale de 6 (six) mètres.



## **ARTICLE N 4 - CONDITION DES DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

Cet article n'est pas réglementé pour le secteur Ng.

### **1 – Eau**

Toutes les constructions ou installations nécessitant une alimentation en eau potable devront être desservies par une conduite publique de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

### **2 - Assainissement**

#### **2.1 Eaux usées**

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées sera raccordées au réseau public d'assainissement. Toutefois, dans les parties de la commune où un assainissement autonome est prévu de manière définitive le pétitionnaire devra vérifier la capacité du terrain à supporter la filière nécessaire ou à l'augmentation de sa capacité dans le cas d'une extension. Cette vérification sera effectuée suivant les prescriptions du zonage d'assainissement communal annexé. Le cas échéant, une étude des sols peut être demandée sur la parcelle et réalisée par un bureau d'étude compétent.
- Dans le secteur Ne la création de toute nouvelle installation d'assainissement collectif ou non collectif est interdite.

Pour les établissements à caractère agricole, artisanal ou commercial:

- Si le secteur est raccordé au réseau d'assainissement collectif, le déversement dans les égouts des effluents sera soumis à une autorisation du gestionnaire du réseau d'assainissement collectif. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçu.
- Si le secteur se situe dans une partie de la commune destinée à être assainie de manière autonome, une étude particulière devra être effectuée pour justifier les bases de conception, d'implantation, de dimensionnement, les caractéristiques techniques, les conditions de réalisation et d'entretien des dispositifs d'assainissement autonome et le choix de mode et de lieu de rejet.

#### **2.2 Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Pour les opérations d'emprise supérieure à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Les dispositifs sont à concevoir globalement par secteur. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des législations étrangères au Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALES DES TERRAINS**

Cet article n'est pas réglementé.

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

Cet article n'est pas réglementé pour le secteur Ng.

- En bordure des voies publiques ou privées communales, les constructions seront implantées soit à l'alignement des bâtiments existants, soit à une distance minimale de huit (8) mètres par rapport à l'axe des voies.
- En bordure des routes départementales, les constructions seront implantées à une distance minimale
  - de vingt cinq (25) mètres par rapport à l'axe des routes départementales n° 765a, n° 765 et n° 138,
  - de quinze (15) mètres par rapport à l'axe des autres routes départementales.

#### **ARTICLE N 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.**

Cet article n'est pas réglementé pour le secteur Ng.

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

#### **ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ.**

Cet article n'est pas réglementé.

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

Cet article n'est pas réglementé pour le secteur Ng.

La hauteur des constructions est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment.

- *La hauteur maximale des bâtiments et des annexes est limitée à huit (8) mètres au faîtage.*
- *La hauteur maximale des constructions nécessaires pour la vinification et le matériel annexe lié à cette activité est limitée à quinze (15) mètres.*
- *La hauteur maximale des autres constructions et de celle nécessaire pour entreposer les récoltes, le matériel agricole, abriter les animaux est limitée à douze (12) mètres.*

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Cet article n'est pas réglementé pour le secteur Ng.

Les constructions devront présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages. Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

### **Adaptation au terrain**

- Le bâtiment s'adaptera au sol et respectera la topographie du terrain ;
- Tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

### **Facture**

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits à l'exception d'ouvrages caractéristiques existants (publicité peinte, ...).

### **Façades**

- Les extensions ou adjonctions seront réalisées en continuité des bâtiments initiaux.

### **Toiture**

- Les couvertures seront réalisées en tuiles canal ou romanes, toutefois les couvertures des constructions nécessaires pour la vinification et le matériel annexe lié à cette activité pourront être en bac acier de couleur rouge brun.
- Les tuiles seront de teinte vieillie de couleur rouge brun nuancée, la couleur rouge cru ou paille est interdite.
- La toiture possèdera 2 pentes au minimum, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis.
- La pente sera comprise entre 30 et 40 cm. par mètre (30 à 40 %), les pente de couverture en bac acier seront comprises entre 5 et 12%.
- L'égout de toiture principale sera parallèle à la rue ou à la voie.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée. Ils seront uniquement disposés en partie haute des toitures sur toute la largeur du versant.
- Les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques seront intégrés dans l'épaisseur de la couverture et ne devront pas excéder plus de 30% de la surface de toiture du bâtiment où ils seront installés.

- Les souches de cheminée seront enduites ou en pierre.
- Aucun bois de charpente ne doit être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses et auvents.

### **Percements**

- Si la façade est en pierres apparentes, les encadrements des portes et fenêtres seront en pierre taillée ou d'aspect similaire.
- Les alignements verticaux des baies d'éclairage devront être respectés.
- La hauteur des baies d'éclairage sera supérieure à leur largeur.
- La hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur.

### **Murs**

- Le revêtement extérieur des murs sera,
  - o soit en pierres de calcaire ou de grès local, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
  - o soit enduit avec une finition talochée fine ou grattée ou traité par badigeon de chaux, la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
  - o soit, pour 30 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois posées verticalement.
- Les murs des constructions nécessaires pour la vinification et le matériel annexe lié à cette activité pourront être en bardage métallique de couleur en harmonie avec les teintes de l'environnement immédiat.
- Les cheminées sont soit en pierres identiques à la façade, soit enduites.
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade.

### **Menuiserie**

- Les persiennes, portes et volets métalliques ou plastiques, les volets roulants sont interdites.

### **Ferronnerie**

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.

### **Ouvrages annexes**

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées, seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades visibles depuis la voie publique.
- Les appareillages techniques (paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
- Les clôtures seront constituées,
  - o Soit de murs en pierre identiques à la façade, d'une hauteur de 1,60 m. au maximum, avec des barbacanes pour assurer le libre passage des eaux de ruissellement ;
  - o Soit de végétaux d'essences locales doublées d'un grillage ;
- Les clôtures en matière plastique sont interdites à l'exception de celles constituées de fils d'acier rilsanisés ou plastifiés.
- Les murs de soutènements seront en pierres de calcaire ou de grès local ou d'aspect équivalent.

### **Couleur**

- Les enduits et les peintures seront conformes à la palette d'échantillons de coloris déposé en mairie.

- Les enduits, en cas d'extension, seront similaires au bâtiment existant, dans tous les cas conformes à la palette d'échantillons déposée en mairie.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est obligatoire.

#### **ARTICLE N 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT.**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique sur des emplacements prévus à cet effet.

#### **ARTICLE N 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS.**

- Les plantations existantes de hautes tiges devront être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 25 mètres carrés de stationnement.
- Les plantations de résineux sont interdites à l'exception des cyprès.
- Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

#### **ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

Cet article n'est pas réglementé.

**Articles définis au chapitre 1er du Code de l'Urbanisme qui restent applicables en sus du présent règlement**

**Art. R. 111-2** - (D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 26, modifié par D. n° 2007-817, 11 mai 2007).

- 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.

**Art. R. 111-4** (D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 26, modifié par D. n° 2007-817, 11 mai 2007).

- 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.

**Art. R. 111-15** (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 26, modifié par D. n° 2007-817, 11 mai 2007).

- 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.

**Art. R. 111-21** (D. no 2007-18, 5 janv. 2007, art. 26, modifié par D. n° 2007-817, 11 mai 2007).

- 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