Plan Local d'Urbanisme
de Saint-Ambroix

Elaboration du PLU
Approuvé par DCM du 15/10/2025

IV.1. Règlement écrit



Elaboration du document :
Mika Richardier, urbaniste
divercités@gmail.com

diverCités
urbanisme
& projets de territoires

SOMMAIRE

PREAMBULE COMPOSITION DU REGLEMENT ET MODE D'EMPLOI 7

Introduction générale au règlement 7

Division du territoire en zones 7

Composition du règlement écrit 8

Annexes au règlement écrit 9

Mode d'emploi 10

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS COMMUNES 11

I.1. Dispositions d'ordre public du RNU 11

I.2. Adaptations mineures et dérogations 11

I.3. Dispositions liées aux ouvrages publics 12

I.4. Dispositions spécifiques 12

I.6. Permis de démolir 15

I.7. Lexique 16

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA 23

Titre 1 - Destinations des constructions, usage et affectations des sols, nature d'activités 23
Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits 23
Article 2 – Limitations des usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions 24
Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale 25

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère 26
Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions 26
Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 28
Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 34
Article 7 - Stationnement 35

Titre 3 – Equipements et réseaux 35
Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées 35
Article 9 - Desserte par les réseaux 36

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB 39

Titre 1 - Destinations des constructions, usage et affectations des sols, nature d'activités 39
Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits 39

Article 2 – Limitations des usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions 40
Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale 41

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère 42
Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions 42
Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 43
Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 50
Article 7 - Stationnement 50

Titre 3 – Equipement et réseaux 51
Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées 51
Article 9 - Desserte par les réseaux 52

CHAPITRE 4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC 55

Titre 1 - Destinations des constructions, usage et affectations des sols, nature d'activités 55
Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits 55
Article 2 – Limitations des usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions 56
Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale 58

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 58
Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions 58
Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 59
Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 62
Article 7 - Stationnement 63

Titre 3 – Equipements et réseaux 64
Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées 64
Article 9 - Desserte par les réseaux 64

CHAPITRE 5 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE 67

Titre 1 - Destinations des constructions, usage et affectations des sols, nature d'activités 67
Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits 67
Article 2 - Limitations des usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions 68
Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale 69

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 70
Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions 70
Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 71
Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 72
Article 7 - Stationnement 73

Titre 3 – Equipements et réseaux 74
Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées 74
Article 9 - Desserte par les réseaux 74

CHAPITRE 6 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU 77

Titre 1 - Destinations des constructions, usage et affectations des sols, nature d'activités 77
Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits 77
Article 2 – Limitations des usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions 78
Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale 78

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 79

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions 79
Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 80
Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 82
Article 7 - Stationnement 83

Titre 3 – Equipements et réseaux 83
Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées 83
Article 9 - Desserte par les réseaux 84

CHAPITRE 7 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU 87

Titre 1 - Destinations des constructions, usage et affectations des sols, nature d'activités 87
Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits 87
Article 2 – Limitations des usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions 87
Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale 87

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 87
Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions 87
Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 88
Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 88
Article 7 - Stationnement 88

Titre 3 – Equipements et réseaux 88
Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées 88
Article 9 - Desserte par les réseaux 88

CHAPITRE 8 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N 89

Titre 1 - Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités 89
Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits 89
Article 2 – Limitations des usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions 90
Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale 93

Titre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 93
Article 4. Volumétrie et implantation des constructions 93
Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 95
Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 97
Article 7 - Stationnement 98

Titre 3 – Equipement et réseaux 98
Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées 98
Article 9 - Desserte par les réseaux 98

CHAPITRE 9 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A 101

Titre 1 - Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités 101
Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits 101
Article 2 – Limitations des usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions 102
Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale 105

Titre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 105
Article 4. Volumétrie et implantation des constructions 105
Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère 106
Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions 108
Article 7 - Stationnement 110

Titre 3 – Equipement et réseaux **110**
Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées 110
Article 9 - Desserte par les réseaux 110

ANNEXES AU REGLEMENT **113**

ANNEXE 1 Eléments protégés au titre du L151-19 du CU **114**

ANNEXE 2 Risques liés au retrait gonflement des argiles (RGA) **122**

Annexe 3 Risque sismique **126**

Annexe 4 Aléa chute de blocs **134**

Annexe 5 Règles d'implantation des saillies sur les voies départementales **135**

PREAMBULE
COMPOSITION DU REGLEMENT ET MODE D'EMPLOI

Ce préambule précise la composition et le mode d'emploi du règlement en vue de faciliter son utilisation lors des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Introduction générale au règlement

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal.

Il est établi conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants relatifs aux Plans Locaux d'Urbanisme.

Il est composé de deux documents :

- un **règlement écrit,** qui fixe les règles applicables à l'intérieur des zones et aux prescriptions graphiques. Des annexes viennent compléter le règlement (pièce 4.1) ;
- un **règlement graphique,** qui délimite les zones et identifie des dispositions graphiques spécifiques ainsi que les aléas. Il se décline en plusieurs plans de zonage qui quadrillent le territoire communal (pièces 4.2.).

Toutes ces règles, qu'elles soient écrites ou graphiques, y compris le lexique et les annexes au règlement, sont **opposables aux autorisations d'urbanisme dans un rapport de conformité**.

Division du territoire en zones

Le règlement du PLU divise le territoire en zones U (zones urbaines), AU (zones à urbaniser), A (zone agricole) et N (zone naturelle). On distingue les zones suivantes :

- **UA,** zone urbaine générale correspondant au centre ancien de Saint-Ambroix ;
- **UB**, zone urbaine générale, correspondant principalement aux faubourgs développés en extensions immédiates du centre historique (Boulevard du Nord) et/ou le long de la RD904 (Route d'Alès / Faubourg du Paradis), ainsi que sur la centralité du Moulinet ;
- **UC**, zone urbaine générale, correspondant aux extensions à dominante résidentielle récentes, développées en continuité du centre historique et des faubourgs, correspondant aux quartiers périphériques (Jumas, Paradis, Serre Gajac et Coste Chaude, Pradels, Grès, Bruguerolle) ainsi qu'à la zone urbanisée du Moulinet.

  On distingue différents secteurs, de densités dégressives :

  - UCa : de densité moyenne à forte, correspondants aux secteurs les plus proches du centre de Saint-Ambroix et de ses faubourgs, sur lesquels une densification est encouragée, toutefois dans la limite des contraintes imposées par la zone inondable (PPRi) ;

- UCb : de densité moyenne, correspondants aux secteurs situés à relative proximité du centre de Saint-Ambroix et de ses faubourgs, ou encore les parties de plaine du secteur du Moulinet, sur lesquels la densification doit être maîtrisée au regard des contraintes géographiques, paysagères, hydrauliques ou de desserte ;
- UCc : de densité faible, correspondants aux secteurs les plus éloignés du centre et/ou soumis à des contraintes hydrauliques, paysagères ou de desserte fortes, en général avec une topographie marquée, qui n'incitent pas à leur densification.

- **UE**, zone urbaine équipée réservée aux activités économiques productives ;
- **1AU** : zone à urbaniser générale dite « ouverte », dont les réseaux existent en périphérie immédiate en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

  On distingue deux secteurs, correspondant à deux secteurs de projet d'ensemble, aux règles spécifiques, qui font l'objet d'OAP :

  - 1AUa : correspondant au secteur « Gare » ;
  - 1AUb : correspondant au secteur « Grès et Bruguerolle ».
- **2AU :** zone à urbaniser dite « fermée », les voies et réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

  Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.
- **N**, zone naturelle et forestière, incluant des secteurs « Nc » liés aux campings et des secteurs « Np », correspondant aux espaces naturels concernés par les périmètres de protection autour des captages d'eau potable ;
- **A**, zone agricole, incluant des secteurs « Ap », correspondant aux espaces naturels concernés par les périmètres de protection autour des captages d'eau potable.

Composition du règlement écrit

Le règlement écrit se compose de plusieurs chapitres.

Le premier chapitre est relatif aux dispositions communes s'appliquant à l'ensemble du territoire communal, indépendamment du zonage. Il a valeur de rappel des dispositions générales règlementaires et des dispositions graphiques spécifiques qui figurent sur les plans de zonage. Il inclue également un lexique, issu du lexique national adapté au contexte local.

Les chapitres suivants sont dédiés au règlement propre à chacune des zones. Pour chaque zone, il est défini un corps de règles en trois parties (titres) et déclinées en articles, construit sur le modèle suivant :

Titre 1 - Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activités

Article 1 – Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

L'article 1 fixe les destinations, constructions et occupations interdites.

Article 2 - Limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités admises sous conditions

L'article 2 fixe les règles relatives aux destinations, constructions et occupations admises sous conditions particulières.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

L'article 3 fixe les règles relatives à la mixité sociale et à la mixité des fonctions attendue sur la commune par bâtiment ou unité foncière.

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

L'article 4 fixe les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies, limites séparatives, emprise au sol, hauteur et gabarits attendus. La volumétrie peut être définie en fonction des continuités visuelles, urbaines et paysagères attendues.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'article 5 fixe les règles relatives à l'insertion paysagère, urbaine et architecturale des constructions.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis aux abords des constructions

L'article 6 fixe les règles relatives à la végétalisation, aux espaces libres de constructions au travers de l'instauration notamment d'un coefficient de biotope par surface (CBS) comprenant une part à aménager en pleine terre.

Article 7 - Stationnement

L'article 7 fixe les règles relatives aux normes de stationnements imposées et à l'aménagement des aires de stationnement.

Titre 3 - Equipement et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

L'article 8 fixe les règles de desserte des parcelles ainsi que les conditions visant à la création d'un accès pour chaque parcelle.

Article 9 - Desserte par les réseaux

L'article 9 fixe les règles générales à respecter s'agissant des dessertes en eau potable, eaux usées, eaux pluviales, électricité, téléphonie, communication électronique, défense incendie et déchets.

Annexes au règlement écrit

Le règlement comporte des annexes qui viennent compléter et préciser les dispositions mentionnées dans les chapitres du règlement écrit :

- **Annexe 1 : bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du CU** : liste et repérage des bâtiments à protéger ;
- **Annexe 2 : aléa retrait et gonflement des argiles** : notice des mesures constructives générales et particulières à mettre en œuvre pour les constructions nouvelles et existantes de bâtiments et de maisons individuelles en zones d'aléas ;
- **Annexe 3 : risque sismique** : plaquette de la règlementation parasismique applicable aux bâtiments ;
- **Annexe 4 : aléa chute de blocs** : prescriptions en zones d'aléas fort et moyen ;
- **Annexe 5 : règles d'implantation des saillies sur les voies départementales ;**
- **Annexe 6 : mesures constructives pour la réduction du risque de radon.**

Mode d'emploi

Pour toute demande d'autorisation d'urbanisme ou de projets de travaux, il convient d'utiliser le règlement de la façon suivante :

- lecture des dispositions communes (chapitre 1 du règlement écrit – pièce 4.1.) ;
- repérage de la zone dans laquelle se situe le terrain concerné (plan de zonage – pièces 4.2) et lecture des dispositions applicables à cette zone (chapitre 3 du règlement écrit – pièce 4.1.) ;
- repérage des éventuelles prescriptions graphiques spécifiques (plan de zonage – pièces 4.2) qui concernent le terrain (chapitre 2 du règlement écrit – pièce 4.1.).

Dans tous les cas, il convient également :

- de respecter les servitudes d'utilité publique qui peuvent s'appliquer sur le terrain concerné, et dont la liste et les plans figurent dans les annexes du PLU ;
- de vérifier si le terrain est concerné par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle du PLU. Si tel est le cas, il faut appliquer les dispositions de l'OAP correspondante, en plus de celles du règlement (pièce 3) ;
- de prendre en compte les dispositions de l'OAP thématique trame verte et bleue (pièce 3) ;
- de prendre en compte l'ensemble des annexes au PLU (pièce 5).

CHAPITRE 1
DISPOSITIONS COMMUNES

Le présent chapitre rappelle les dispositions qui s'appliquent sur le territoire communal indépendamment du type de zone. Elles regroupent des dispositions générales à toutes les zones ainsi que des dispositions spécifiques, graphiques ou non, qui peuvent se retrouver sur plusieurs zones ou parties de zones.

Ce chapitre défini également les termes utilisés dans le règlement. Ces définitions ont une valeur règlementaire.

I.1. Dispositions d'ordre public du RNU

Certains articles du Règlement National d'Urbanisme (RNU) restent opposables en présence du PLU. Ce sont les dispositions dites d'ordre public. Il s'agit notamment de cinq articles du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- **L'article R. 111-2, salubrité ou sécurité publique** : 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 ;
- **L'article R. 111-4, protection des sites et vestiges archéologiques** : 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 ;
- **L'article R.111-25 relatif à la réalisation d'aires de stationnement** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet. Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher existant avant le commencement des travaux ;
- **L'article R. 111-26, relatif à la protection de l'environnement** : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. Ces prescriptions spéciales tiennent compte, le cas échéant, des mesures mentionnées à l'article R. 181-43 du Code de l'environnement ;
- **L'article R.111-27 relatif aux sites et paysages naturels et urbains** : 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.

I.2. Adaptations mineures et dérogations

Les règles et servitudes définies par le présent règlement ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation autre que celles prévues par le Code de l'urbanisme. En application des dispositions des articles L. 152-3 et suivants du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes peuvent être autorisées par décision motivée de l'autorité compétente.

En application des mêmes dispositions, l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du P.L.U. pour permettre par exemple (liste non exhaustive) :

- la reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;
- la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;
- l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant ;
- la performance énergétique des bâtiments, conformément aux dispositions prévues à l'article L. 152-5 du Code de l'Urbanisme ;
- la démolition de bâtiments repérés, pour des impératifs de sécurité (article R. 421-29 du Code de l'urbanisme).

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

I.3. Dispositions liées aux ouvrages publics

Sauf mention contraire ou dispositions particulières exprimées dans les différents articles des règlements de zones, sont admis en dérogation des règles propres à chaque zone :

- Les ouvrages ou constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif liés aux réseaux d'énergie, de déplacements, de communications, à la sécurité et à la salubrité, y compris les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité ;
- Les zones traversées par la voie ferroviaire permettront les constructions de toute nature, installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public et à l'exploitation du trafic ferroviaire.

I.4. Dispositions spécifiques

Des dispositions spécifiques pouvant se retrouver sur toutes les zones ou parties de zones sont reportées ou non sur les plans de zonage.

Leur présence est rappelée dans les caractéristiques des zones concernées et les règles ou recommandations liées sont intégrées dans le corps du règlement.

Les règles liées aux prescriptions graphiques spécifiques complètent les règles écrites de la zone et viennent s'y ajouter. Leurs dispositions, plus restrictives, prévalent sur les dispositions écrites. Ainsi, les règles écrites ne sauraient porter préjudice à ces règles graphiques.

On distingue :

- **Linéaires commerciaux et de services au titre de l'article R151-37 du code de l'urbanisme** :

  Le long de ces linéaires, le changement de destination des rez-de-chaussée pour une autre destination que du commerce et activités de service ou des équipements d'intérêt collectif et services publics est interdite.

- **Emplacements réservés au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme ;**

- **Réserve pour programme de logement visant des objectifs de mixité sociale au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme :**

  Cet emplacement est réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements définit dans la liste des emplacements réservés.

- **Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) au titre de l'article L151-41 du code de l'urbanisme :**

Au sein de ce périmètre, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une emprise au sol supérieur à 20 m² sont interdites pour une durée maximale de 5 ans, à compter de l'approbation du PLU. Cette servitude ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

- **Espaces verts protégés (EVP) au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme :**

  Dans ces espaces :

  o La dominante végétale des surfaces doit être maintenue ; les arbres, arbustes et les haies doivent être conservés. Le défrichement est donc interdit, mais le débroussaillage est admis, et notamment pour respecter les obligations légales de débroussaillement (OLD).

  Tout projet (abattage, coupe, exhaussement) susceptible de porter atteinte à la qualité de la couverture arborée existante devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à la mise en valeur du boisement dans son ensemble ou de sujets spécifiques, ou encore liée à un risque avéré pour la santé ou pour la sécurité des biens ou des personnes ou encore à l'entretien des cours d'eaux, valats ou fossés.

  En cas d'abattage, il est demandé de replanter les arbres ou arbustes en quantité et qualité suffisante pour maintenir ou restaurer l'ensemble végétal.

  En cas de présence de végétaux invasifs, allergènes ou inadaptés au climat local, ils pourront être remplacés par d'autres types de végétaux, pris dans la palette des essences locales ou adaptées au climat local.

  La suppression partielle des haies peut être autorisée à condition d'être compensée par la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent, notamment en termes de dimensions, d'espèce et de valeur écologique, à celui supprimé. De manière ponctuelle, des ouvertures dans les haies identifiées sont autorisées sans obligation de compensation pour créer un accès de desserte ou pour créer/ maintenir un cône de vue sur un élément de paysage particulier ou remarquable.

  o Les constructions mesurées (emprise au sol limitée à 20 m² ou 10% de la superficie de l'EVP), les installations mobilières, locaux techniques de faibles dimensions et les aménagements de surface peuvent être admis, à condition de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

- **Arbres protégés au titre de l'article L151-19 et L151-23 du code de l'urbanisme :**

  Ces arbres doivent être conservés. Tout projet susceptible de porter atteinte à la qualité et l'intégrité de ces arbres devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à un risque avéré pour la santé ou pour la sécurité des biens ou des personnes. En cas d'abattage, il est demandé de replanter un arbre de quantité équivalente et adapté au climat local.

- **Bâtiments protégés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme :**

  Tous travaux affectant l'aspect extérieur de ces bâtiments est soumis à autorisation d'urbanisme. Ils ne pourront être admis qu'à condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.

  La démolition des bâtiments est interdite. La démolition d'une partie du bâtiment protégé ne pourra être admise qu'à condition qu'elle concoure à la restauration ou la restitution du bâtiment dans son aspect d'origine.

- **Zones humides, protégées au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme** :

  Dans ces espaces, sont seuls admis :

  - les travaux et aménagements publics lié à la gestion, la préservation, la restauration ou la mise en valeur de ces espaces et milieux, sans création d'équipements de sports ou de loisirs ;

- les travaux de constructions et aménagements publics liés aux réseaux d'énergie, de déplacement, de communication, de sécurité et de salubrité, de prévention des risques.

Dans ces espaces, le couvert végétal doit être maintenu, ou en cas de nécessité pour les travaux et aménagements susvisés, ressemé ou replanté. Les coupes et abatages d'arbres sont interdits, sauf :

- s'il est démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes.
- s'il s'agit de travaux d'entretien ou de restauration relevant de :
  - la gestion des embâcles, y compris les travaux d'abattages préventifs, la gestion des arbres dépérissants ou malades, des espèces envahissantes ;
  - la capacité hydraulique des cours d'eau dans les secteurs à enjeux, notamment les traversées urbaines ;
  - la gestion des ouvrages de protection contre les inondations, des seuils, ponts, voiries, berges, canaux, fossés et autres ouvrages hydrauliques ;
  - de mesures compensatoires environnementales associées à leur plan de gestion.

- **Réservoir et corridor de biodiversité lié à la Cèze, espace protégé au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme** : il intègre les zones humides, zones Natura 2000, zones naturelles d'intérêt faunistique et floristique (ZNIEFF 1 et 2) et l'espace de bon fonctionnement (EBF) définis autour de la Cèze. Il se situe principalement en zone A et N et pour une petite partie en zone U et AU.

  Dans la zone U concernée :

  - Les clôtures devront être franchissables par la petite faune ;
  - Le couvert végétal structurant (ripisylve, haies bocagères et arbres notables) doit être conservé. Les coupes et abatages d'arbres sont interdits, sauf s'il est démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé, à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes ou à la gestion.

  Dans les zones A et N concernées :

  - Les clôtures devront être franchissables par la petite faune ;
  - Le couvert végétal structurant (ripisylve, haies bocagères et arbres notables) doit être conservé. Les coupes et abatages d'arbres sont interdits, sauf s'il est démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé, à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes ou à la gestion et à la valorisation du milieu naturel et notamment l'entretien des cours d'eau ;
  - Les usages, affectations des sols, aménagements et activités devront veiller à limiter l'impact sur la faune et la flore. Les nuisances sonores ou lumineuses ainsi que tout intrant chimique seront réduits au maximum ;
  - Les constructions nouvelles sont davantage limitées. Seules sont admises :
    - **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, dès lors que leur emprise au sol totale est inférieure à 300 m² par unité foncière ;
    - **L'extension mesurée des habitations existantes** (hors annexes), y compris celles qui sont nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
      - qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
      - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale ;
      - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m² d'emprise au sol supplémentaire ;
    - **Les annexes à l'habitation**, sous réserve qu'elles soient limitées à un bâtiment sur la même unité foncière et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 5 mètres vis-à-vis du bâtiment d'habitation et que leur emprise au sol n'excède pas 10 m² ;

- **Les piscines,** sous réserve d'être limitées à une habitation existante sur la même unité foncière, qu'elles soient implantées à une distance maximale de 10 mètres vis-à-vis du bâtiment d'habitation et qu'elles aient une emprise maximale de 30m².

- **Zones non aedificandi autour cours d'eau** : toute nouvelle construction est interdite dans une bande de 10 mètres comptée à partir du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique repéré sur le règlement graphique du PLU.
- **Risques d'inondation par ruissellement pluvial** : on distingue les zones de ruissellement en zone urbaine (Ru-U) et en zone non urbanisée (Ru-NU). Il conviendra de **se reporter à la partie D.II du règlement du schéma pluvial en annexe du PLU (pièce 5.2.3.**) pour connaitre les obligations règlementaires précises liées à ces zones.
- **Risque de débordement par approche hydro géomorphologique d'aléa indifférencié, identifiée par le schéma pluvial en annexe du PLU (pièce 5.2.3.**).
- **Risque d'inondation par débordement des cours d'eau définit par le Plan de Prévention des risques d'inondations (PPRi) Cèze Amont** (sans distinction entre les aléas) : le règlement graphique et écrit informe le public de la présence de cette servitude d'utilité publique (SUP) et renvoi -dans le corps du règlement des zones concernées- au règlement et au zonage règlementaire du PPRi annexé au PLU (**pièce 5.1.1**.) qui précise les niveaux de risque et les prescriptions liées.
- **Risques de retrait-gonflement des argiles** : la commune est concernée par un aléa moyen et fort selon les secteurs. Le règlement graphique et écrit informe le public de la présence de cet aléa et renvoi à l'annexe 2 du présent règlement qui précise les obligations et mesures constructives recommandées sur ces zones.
- **Risques de glissement de terrain** : la commune est ponctuellement concernée par des phénomènes de glissement de terrain, selon un aléa faible (en zone urbaine) à moyen à fort (en zone naturelle). Seuls les secteurs en aléa moyen à fort en zone non urbanisée font l'objet de mesures de constructibilité restrictives, qui sont intégrées dans le règlement du PLU (dispositions graphiques spécifiques et règlement écrit). Les secteurs en aléa faible sont toutefois également portés à connaissance du public sur les plans de zonage.
- **Risques de feux de forêt** : la commune est concernée par l'aléa feux de forêt faible à très fort issu du porter à connaissance de l'Etat dans le Gard. Les secteurs en aléa fort à très fort non urbanisées et non équipées n'ont pas été inscrits en zones urbaines ou à urbaniser. Le règlement graphique et écrit informe le public de la présence de ce risque. Le règlement écrit précise en article 1 et 2 des zones concernées les prescriptions liées.
- **Aléa chute de blocs** : la commune est concernée par un aléa moyen à fort selon les secteurs. Le règlement des zones concernées renvoi à l'annexe 4 du présent règlement pour préciser les prescriptions à respecter en zones d'aléas forts et moyens.

Le **risque sismique** concerne la totalité de la commune : aléa modéré (zone 3). Il ne fait pas l'objet de prescriptions graphiques spécifiques mais il est mentionné dans le règlement écrit et en légende des documents graphiques. Les règles PS-MI « constructions parasismiques des maisons individuelles et des bâtiments assimilés » ou Eurocode 8 sont applicables aux bâtiments de catégories II à IV. On se référera à l'annexe 3 du règlement pour plus de précisions.

Le **risque radon** concerne la totalité de la commune (aléa niveau 3). Il ne fait pas l'objet de prescriptions graphiques spécifiques mais il est mentionné dans le règlement écrit et en légende des documents graphiques. Des règles de réduction du risque radon peuvent être utilisées, telles que mentionnées à l'annexe 6 du présent règlement.

I.6. Permis de démolir

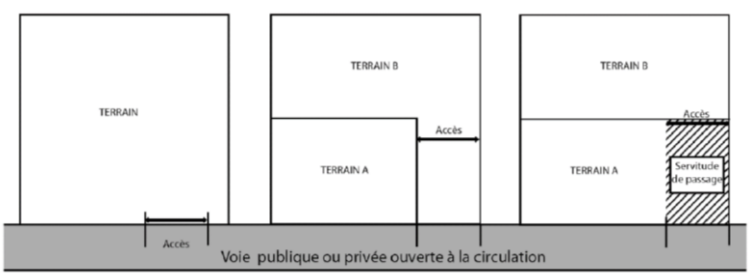
L'ensemble de la commune est soumise à permis de démolir instauré par délibération du Conseil Municipal du 5 novembre 2019 (cf annexe 5.8 du PLU).

I.7. Lexique

Le présent lexique revêt un caractère règlementaire, conféré par son intégration au règlement du PLU.

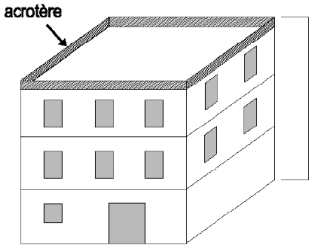
Accès

L'accès d'un terrain se définit comme son entrée à partir de la voie de desserte, du chemin ou de la servitude de passage qui en tient lieu, et où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie du terrain d'assiette de la construction à édifier.



Acrotère :

L'acrotère est un élément d'une façade, situé au-dessus de la limite externe de la toiture ou de la terrasse, et qui constitue un rebord ou un garde-corps plein ou à claire voie.

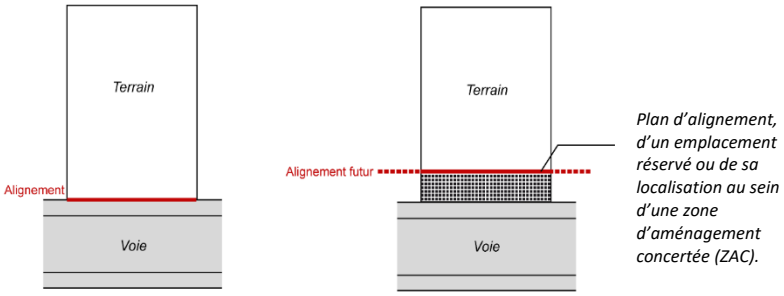


Affouillement – Exhaussement des sols :

L'affouillement ou exhaussement des sols est un creusement volontaire du sol naturel ou remanié.

Alignement :

L'alignement est la limite entre le domaine privé et le domaine public existant ou prévu, tel que pouvant notamment résulter d'un plan d'alignement, d'un emplacement réservé ou de sa localisation au sein d'une zone d'aménagement concertée (ZAC).



Plan d'alignement, d'un emplacement réservé ou de sa localisation au sein d'une zone d'aménagement concertée (ZAC).

Annexe :

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

Bâti existant :

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés. Une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Caravane et camping-car :

Est considérée comme caravane tout véhicule ou élément de véhicule qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer lui-même ou de se déplacer par traction. (Voir également la définition relative au stationnement des caravanes et la notion de garage collectif de caravane introduite dans la définition : dépôts de véhicules).

Changement de destination :

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Le changement de destination implique le respect de la réglementation applicable à la nouvelle destination créée. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient d'abord d'examiner la destination de la construction puis de qualifier la destination du projet. Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des cinq catégories définies par l'article R. 151-27 du Code de l'Urbanisme à une autre de ces catégories.

Clôture : Constitue une clôture, toute édification d'un ouvrage destiné à fermer un passage ou un espace.

Clôture à claire voie : Une clôture à claire voie est un système de clôture qui présente des vides et des jours (treillis, grillage, claie, barrière, treillage..). La dimension des vides et des jours doit permettre de laisser passer la vue, sinon la clôture n'est pas considérée comme étant à claire voie.

Coupe et abattage d'arbres :

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère ponctuel et plus limité.

Ce qui caractérise les actions de coupe et abattage, et ce qui les distinguent des opérations de défrichement, c'est que ces opérations ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération, de la substitution d'essences forestières.

Construction :

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

Sont de ce fait considérés comme des constructions :

- les piscines et les bassins ;
- tout ouvrage de génie civil impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (postes de transformation du courant électrique, postes de relèvement des eaux etc.) ;
- les clôtures, les murs écrans, brise-vent et murs de soutènement ;
- les terrasses ;
- les pylônes, antennes et réflecteurs paraboliques, éoliennes...

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

Défrichement : Selon une définition du Conseil d'Etat "*sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière*" sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs qui inspirent celui qui en prend l'initiative. Le défrichement se distingue du seul abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines, dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Desserte : La desserte d'un terrain est constituée par la voie, le chemin ou la servitude de passage qui permet d'approcher le terrain et sur le(a)quel(le) est aménagé l'accès à la construction à édifier.

Destinations

Les articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'Urbanisme fixent les cinq destinations et leurs sous-destinations qui peuvent être retenues pour une construction :

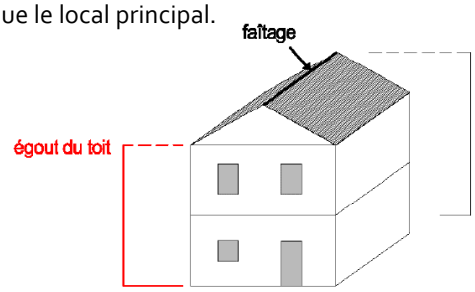
Destinations	Sous-destinations

Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole, exploitation forestière
Habitation	Logements, hébergements
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, lieux de culte, autres équipements recevant du public
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition, cuisine dédiée à la vente en ligne.

Les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Egout du toit

Dans le présent PLU, pour les toitures à pans inclinés, l'égout du toit est considéré comme étant la ligne d'intersection du plan vertical de la façade avec le plan de toiture.



Emplacement Réservé :

- Article L 151-41 du Code de l'Urbanisme :

Le PLU peut indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

- Article L 152-2 du Code de l'Urbanisme :

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme en application de l'article L. 151-41 peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants. Lorsqu'une servitude mentionnée à l'article L. 151-41 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L. 230-1 et suivants.

Emprise bâtie

L'emprise bâtie correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus :

- les ornements tels que les éléments de modénature (moulures, moulures de corniches, ...) et les marquises ;
- les débords de toiture de moins de 80 cm ;
- les balcons non couverts de moins de 1 m de débord ;
- les piscines ;
- les abris de jardin limités à 20 m² d'emprise maximum ;
- les terrasses.

Espaces boisés classés : L 113-1 du Code de l'urbanisme

Les PLU peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Les espaces boisés peuvent être situés dans n'importe quelle zone urbaine ou naturelle. Le classement s'exprime par une légende particulière sur le document graphique. L'espace boisé classé est inconstructible, mais il est porteur de C.O.S., pouvant être utilisé

sur le reste du tènement ou vendu (dans l'hypothèse où le transfert de C.O.S. est autorisé). Si l'espace boisé classé ne peut faire l'objet d'aucun défrichement de nature à compromettre son état boisé, il peut, par contre, faire l'objet de coupes d'entretien ou d'exploitation dans les conditions définies par l'article R 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Espace libre en pleine terre

L'espace libre en pleine terre, correspond aux espaces libres de toute construction et voirie en surface comme en sous-sol, accueillant le substrat naturel. Néanmoins, les ouvrages d'infrastructures publiques, de canalisations, de lignes ou de câbles y sont admis. Il peut admettre les espaces piétonniers s'ils sont traités en matériaux perméables. Sont exclus tous les espaces accessibles aux autres véhicules.

Exhaussement du sol

Un exhaussement est un remblaiement volontaire du sol naturel ou remanié.

Extension

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contiguë ou surélévation. Elle doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Exploitation agricole

Unité économique mettant en valeur conformément à l'article L 311-1 du code rural, une surface au moins égale à la surface minimale d'installation pour un exploitant travaillant à temps complet.

Faîtage

Ligne haute horizontale qui relie les plus hauts points d'une toiture en pente.

Habitations légères de loisirs :

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (R111-37 du code de l'urbanisme).

Hauteur

La hauteur d'une construction est la distance comptée verticalement entre tout point le plus bas, donné par le terrain naturel, avant travaux, jusqu'à tout point le plus haut, donné par l'égout, le faitage ou l'acrotère de la construction, selon les zones. Si la construction comporte plusieurs volumes, la hauteur est calculée pour chaque volume. En limite parcellaire de propriété, la hauteur doit être calculée en prenant le point le plus bas d'assiette de la construction sur le tènement la recevant.

Impasse

Voie disposant d'un seul accès sur une voie ouverte à la circulation publique.

Installations classées pour la protection de l'environnement ou ICPE (soumise à déclaration ou autorisation)

Au sens de la loi n°76-663 du 19 juillet 1976, sont considérées comme installations classées, les usines, ateliers, dépôts, chantiers, carrières, et d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale et qui, par leur nature, peuvent nuire à leur environnement. Ces installations sont soumises à une procédure particulière, indépendante du permis de construire, tant en ce qui concerne leur implantation que leur fonctionnement.

Limites séparatives

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local commun à usage collectif

Le local à usage commun est réservé exclusivement aux occupants d'un même bâtiment ou doit viser la poursuite d'une action agro-écologique, d'intérêt collectif et/ou de services publics.

Logement accessoire

Le logement considéré comme accessoire est lié à une construction et/ou une installation. Il fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction et/ou de l'installation principale. Il est réputé avoir la même destination et sous-destination que la construction et/ou l'installation principale.

Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics

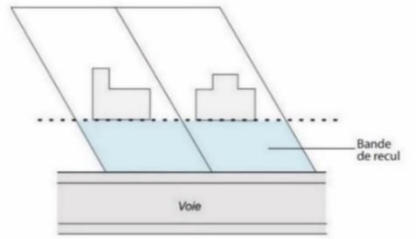
Il s'agit de tous les ouvrages et installations techniques soumises le cas échéant à la réglementation des ICPE , édifiés par des services publics, tels que les postes de transformation, les poteaux et pylônes de distribution d'énergie électrique ou de télécommunications, y compris ceux dont la hauteur est supérieure à 12m, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc…

Piscine :

Une piscine est une construction. Elle suit les règles édictées pour ces dernières, sauf dispositions spécifiques du règlement.

Recul (par rapport à l'alignement)

Le recul est la distance séparant une construction vis-à-vis des voies et emprises publiques existantes ou projetées ou des voies privées ouvertes à la circulation publique et maillées sur le réseau public. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.



Reconstruction à l'identique (article L111.15 du code de l'urbanisme) :

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

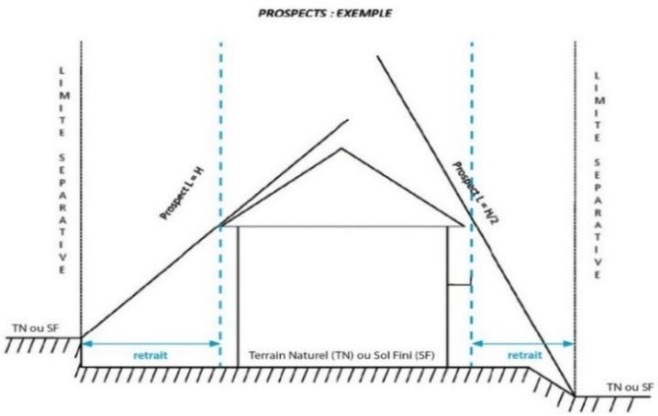
Reconstruction d'un bâtiment dans son volume

Il s'agit de bâtiments dont le clos et le couvert étaient encore assurés à la date de publication du PLU, c'est à dire ayant subi une destruction accidentelle pour quelque cause que ce soit après la date de publication du PLU.

Retrait (par rapport aux limites séparatives)

Il est défini soit :

- par une distance fixe ;
- par l'expression d'un rapport entre 2 variables :
  - L : distance comptée horizontalement de tout point de la construction considérée au point de la limite parcellaire la plus proche à l'altitude du sol existant ;
  - H : différence d'altitude entre ces deux points.



Surface de plancher

La « surface de plancher » s'entend comme la somme des surfaces de plancher closes et couvertes sous une hauteur sous plafond supérieure à 1 mètre 80, calculée à partir du nu intérieur des murs. Le décret n°2011-2054 du 29 décembre 2011, publié au JO du 31 décembre 2011, fixe les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les

surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que 10% des surfaces de plancher des immeubles collectifs.

Pour obtenir la surface de plancher, il convient de mesurer les surfaces de chaque niveau à la fois closes et couvertes, calculée à partir du nu intérieur des façades, puis de déduire les surfaces suivantes :

- surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur,
- vides et trémies (ouvertures prévues) des escaliers et ascenseurs,
- surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre,
- surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris
- les rampes d'accès et les aires de manœuvres,
- surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets,
- surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune,
- surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent s'il y a lieu de l'application des points mentionnés ci-dessus, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Stationnement de caravanes :

R 421-19 c du code de l'urbanisme : Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes, de résidences mobiles de loisirs ou d'habitations légères de loisirs.

R 421-23 d du code de l'urbanisme : doivent être précédé d'une déclaration préalable l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée à l'article R 421-3 j, lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non.

Tènement : Unité foncière d'un seul tenant quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain pour l'accueil des campeurs et des caravanes :

Toute personne physique ou morale qui reçoit de façon habituelle, sur un terrain lui appartenant ou dont elle a la jouissance, soit plus de 20 campeurs sous tentes, soit plus de 6 tentes ou caravane à la fois, doit au préalable avoir obtenu l'autorisation d'aménager le terrain et un arrêté de classement déterminant le mode d'exploitation autorisé.

Terrain naturel

Doit être regardé comme terrain naturel celui existant, avant les travaux d'affouillements, de terrassements ou d'exhaussements nécessaires pour la réalisation du projet.

Sol fini : Le sol fini correspond au terrain après tous travaux d'aménagement.

Toit-terrasse

Une toiture-terrasse est une toiture ou la pente est inférieure à 5 %. On distingue différents types de toiture-terrasse :

Les toitures terrasses sont soit :

- inaccessibles (sauf pour entretien et réparations exceptionnelles) ;
- accessibles (aux piétons) ;
- circulables (circulation et stationnement de véhicules) ;
- des toitures-jardins recouvertes de terre végétale et de plantations ;
- des zones techniques (pour l'entretien d'équipements).

Unité foncière : Ilot de propriété d'un seul tenant, composé d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractéristiques de la zone :

La zone UA est une zone urbaine générale correspondant au centre ancien de Saint-Ambroix.

La zone UA est concernée par des dispositions spécifiques :

- linéaires commerciaux et de services ;
- bâtiments protégés ;
- espaces verts protégés (EVP) et arbres protégés ;
- zones non aedificandi autour des cours d'eau ;
- risque de ruissellement urbain (RuU) ;
- risque d'inondation par débordement des cours d'eaux lié au PPRi ;
- risques de « retrait - gonflement des argiles » (moyen et fort) ;
- risques de feux de forêt (faible à fort) ;
- risques de chutes de blocs (moyen et fort) ;
- risque de sismicité moyen (zone 3), et risque radon (zone 3) qui concernent toute la commune ;
- bandes de bruit autour des infrastructures classées bruyantes ;
- site naturel inscrit du plateau du Dugas (SUP) ;
- sites archéologiques du Dugas.

Titre 1 - Destinations des constructions, usage et affectations des sols, nature d'activités

Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

- **Sur l'ensemble de la zone :**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, sauf celles autorisées aux conditions de l'article 2 ;
- les constructions destinées au commerce de gros ;
- l'aménagement des terrains de campings, caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement isolé de caravanes, le camping ;
- les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisir ;
- les affouillements ou exhaussements de sol, sauf celles autorisées aux conditions de l'article 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles autorisées aux conditions de l'article 2 ;
- les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir ;
  - les dépôts de véhicules, de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature ;
  - les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques supérieurs à 3 m, support inclus ;
- le remblaiement, la couverture ou le busage des fossés.

- **Sur les espaces concernés par des dispositions spécifiques :**

Sont de plus interdits :

- Linéaires commerciaux et de services : le changement de destination des rez-de-chaussée pour une autre destination que commerce et activités de service ou équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Bâtiments protégés : la démolition des bâtiments, sauf aux conditions limitées de l'article 2 ;
- Risque d'inondation par débordement des cours d'eau lié au PPRi : les occupations des sols interdites par le règlement du PPRi (se reporter à l'annexe 5.1.1. du dossier de PLU) ;
- Zones non aedificandi autour des cours d'eau : toute nouvelle construction, murs de clôtures compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux, est interdit dans une bande de 10 mètres appliquée à partir du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique repéré sur les plans de zonage du PLU ;
- Risques de feux de forêt :
    - d'aléa fort à très fort : les ERP, les ICPE, les bâtiments des services de secours et de gestion de crise, les aires de camping, village de vacances classés en hébergement léger, les parcs résidentiels de loisirs ;
    - d'aléa moyen : les ERP de catégorie 1 à 4, les ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie ;
- Risque de ruissellement urbain (RuU) : les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du zonage pluvial et de ruissellement (se reporter à l'annexe 5.2.3. du PLU – partie D.II.3.), et en particulier (non exhaustif) :
    - la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques ;
    - tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants ;
    - la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules.
- Risques de chutes de blocs : tout projet non admis en annexe 4 du présent règlement.

Article 2 – Limitations des usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

- **Sur l'ensemble de la zone :**

Sans préjudice des dispositions communes (chapitre 1), sont admis sous réserve qu'elles n'entrainent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- les constructions destinées aux entrepôts affectées aux activités de logistique urbaine ;
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenues au préalable une autorisation de voirie ;
- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et enregistrement à la date du présent PLU sous réserve qu'elles concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité.
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions et aménagements autorisés.

Il est rappelé que les activités économiques devront satisfaire aux règlementations en vigueur, notamment le décret du 31 aout 2006 et l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux relatifs à la lutte contre le bruit de voisinage.

La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- **Sur les espaces concernés par des dispositions spécifiques :**

Bâtiments protégés :

- Tous travaux affectant l'aspect extérieur de ces bâtiments est soumis à autorisation d'urbanisme. Ils ne pourront être admis qu'à condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble ;

- La démolition d'une partie du bâtiment protégé ne pourra être admise qu'à condition qu'elle concoure à la restauration ou à la restitution du bâtiment dans son aspect d'origine.

Espaces verts protégés :

- La dominante végétale des surfaces doit être maintenue. Les arbres, arbustes et les haies doivent être conservés. Tout projet susceptible de porter atteinte à la qualité de la couverture arborée existante devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages sont seulement admis aux conditions de l'article 6 ;
- Les constructions mesurées (emprise au sol limitée à 20 m² ou 10% de la superficie de l'EVP), les installations mobilières, locaux techniques de faibles dimensions et les aménagements de surface peuvent être admis, à condition de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

Arbres protégés :

Ces arbres doivent être conservés. Tout projet susceptible de porter atteinte à la qualité et l'intégrité de ces arbres devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Les coupes ou abattages sont seulement admis aux conditions de l'article 6.

Risque inondation par débordement de cours d'eau du PPRi : toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi (se reporter à l'annexe **5.1.3.** du dossier de PLU) ;

Risque de ruissellement urbain (Ru-U) : les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions mentionnées par le règlement du zonage pluvial et de ruissellement (se reporter à l'annexe 5.2.3. du PLU – partie D.II.3.).

Risques de « retrait - gonflement des argiles » : toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter la règlementation en vigueur et notamment les obligations d'études géotechniques préalables et les techniques particulières de construction liés à ce phénomène (se reporter à l'annexe 2 du présent règlement) ;

Risques de feux de forêt :

- aléa fort à très fort : peuvent être admis les extensions des bâtiments existants, à condition de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité avec présence humaine prolongée, ainsi que les constructions permettant la densification de la zone urbanisée et prévoyant les équipements de défense adéquat (hydrants et voirie normalisés), et à l'exception des constructions interdites en article 1 ;
- aléa faible à moyen : les constructions devront prévoir les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Risques de chutes de blocs : toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions précisées à l'annexe 4 du présent règlement.

Risque sismique : les constructions neuves doivent respecter les règles imposées en zone de sismicité 3 selon les catégories de bâtiments (se reporter à l'annexe 3 du présent règlement).

Bandes de bruit (bande de 100 ou 30 m le long de la RD 904 - bande de 37 m le long de la RD37) : les constructions devront intégrer les prescriptions d'isolements acoustiques mentionnées par de l'arrêté du 30 mai 1996 ou conformément à toute législation ou règlement postérieur (se reporter à l'annexe 5.3 du dossier de PLU).

Site naturel inscrit du plateau du Dugas : toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions liées à l'inscription au titre des sites naturels inscrits (se reporter à l'annexe 5.1.1. du dossier de PLU), en particulier :

- l'obligation de consulter l'architecte des bâtiments de France (ABF) sur tout projet de travaux ;
- l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture ;
- l'obligation de soumettre à permis de démolir toute démolition de construction.

Sites archéologiques (identifiés à l'annexe 5.5. du dossier de PLU) : tous les projets d'aménagement affectant le sous-sol font l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité fonctionnelle**

- **Sur l'ensemble de la zone :**

La zone UA est une zone urbaine générale qui admet une mixité fonctionnelle sur l'ensemble de la zone, sous réserve des interdictions et limitations des articles 1 et 2.

- **Le long des linéaires commerciaux et de services identifiés sur les documents graphiques :**

Les rez-de-chaussée des immeubles situés le long de ces linéaires sont destinés au commerce et activités de service ou aux équipements d'intérêt collectif et services publics, conformément aux dispositions de l'article 1.

- **Mixité sociale :**

L'ensemble de la zone fait l'objet d'une servitude de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Ainsi, sur la zone, tout projet soumis à permis de construire, d'aménager, de déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher nouvelles à destination d'habitation supérieures ou égales à 450 m² doit affecter au minimum 30% des logements produits et/ou 30% des surfaces de plancher d'habitat produits à du logement locatif social. Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans préjudice des dispositions communes (chapitre 1), les constructions doivent être implantées à **l'alignement des voies publiques** ou actuelles, prévues, modifiées ou à créer.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué. Il en est de même pour les extensions éventuelles de constructions existantes à l'exception des annexes non réglementées.

Le long des routes départementales, les constructions nouvelles doivent s'implanter selon un recul minimum d'au moins 25 mètres vis-à-vis de l'axe des RD904 et RD51.

Pour les giratoires, la marge de retrait vis-à-vis des RD s'apprécie par rapport à l'axe de la voie extérieure de l'anneau.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie :

- dans les opérations d'ensemble, pour les voies internes à l'opération ;
- pour les projets de surélévation de bâtiments édifiés différemment ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté différemment par rapport aux voies ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines situées dans la même zone ou pour valoriser le paysage urbain ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en fonction de leur nature et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières ni ne compromette l'harmonie d'ensemble de la zone.

La réhabilitation d'une construction existante implantée différemment est autorisée sur les emprises préexistantes.

Les saillies (balcons, auvents, bannes, etc.) le long des routes départementales doivent respecter les règles d'implantation du schéma département de voirie telles que mentionnées en annexe 5 du présent règlement.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- lorsque la façade sur rue présente une longueur d'au moins 7 mètres, un retrait ponctuel est possible ;
- pour les projets de surélévation ou réhabilitation de bâtiments édifiés différemment ;

- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en recul par rapport aux voies ;
- pour tenir compte d'un alignement spécifique des constructions voisines ou valoriser le paysage urbain ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en fonction de leur nature et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières ni ne compromette l'harmonie d'ensemble de la zone.

Les saillies (balcons, auvents, bannes, etc.) le long des routes départementales doivent respecter les règles d'implantation du schéma département de voirie telles que mentionnées en annexe 5 du présent règlement.

- **Règles de recul le long des écoulements superficiels :**

Sans préjudice des dispositions communes (chapitre 1), et nonobstant les règles ci-avant, les constructions non liées à l'entretien des berges ou à la mise en sécurité des biens et des personnes doivent être implantées le long des écoulements superficiels, à une distance minimale :

- de 10 m de part et d'autre du haut de berge pour les ruisseaux ;
- de 2 m de part et d'autre du haut de berge pour les fossés et talwegs.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Sans préjudice des dispositions communes (chapitre 1), les constructions doivent être édifiées soit :

- en ordre continu d'une limite latérale à l'autre dans une bande de 16 m par rapport aux voies et emprises publiques ; Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut-être relié à la limite latérale par des éléments annexes maçonnés (murs, porches, annexes etc.) ;

- en respectant un retrait par rapport à la limite séparative tel que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points et toujours supérieure ou égale à trois mètres (H/2, minimum 3 m). Le retrait est obligatoire au-delà de la bande de 16 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- dans les opérations d'ensemble, pour les voies internes à l'opération ;
- pour les projets de surélévation ou de réhabilitation de bâtiments édifiés différemment ;
- lorsque le bâtiment nouveau est accolé à un bâtiment existant situé en limite séparative ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions limitées à 4 m hauteur au point le plus haut ;
- pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en fonction de leur nature et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières ni ne compromette l'harmonie d'ensemble de la zone ;
- pour les piscines, qui devront être situées en retrait de 2 mètres minimum vis-à-vis des limites séparatives.

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

Non règlementé.

- **Hauteur**

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne doit pas excéder une hauteur de 12 mètres à l'égout du toit. Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes. Une tolérance de 0,5 mètre est admise dans le cas de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante afin de permettre la réalisation d'un étage complet sous réserve que le niveau à réaliser permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords et sous réserve de ne pas dénaturer la perception d'ensemble de la rue.

- **Emprise bâtie maximale**

Non règlementé.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 et paysagères.

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du centre ancien et avec les bâtiments anciens environnants de manière à préserver l'harmonie de la rue et les perspectives d'ensemble. Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes voisines.

Les réhabilitations devront respecter les caractéristiques du centre ancien et devront prendre en compte les spécificités du bâti concerné, selon sa typologie. On se référera au guide architectural de Saint-Ambroix disponible en mairie pour identifier les formes urbaines, typologies et compléter les règles du présent article par des recommandations et précisions sur les pratiques.

Traitement des façades :

Avant tout ravalement, l'observation minutieuse des façades permet de repérer la typologie du bâti et les transformations successives opérées au fil des siècles, avec les éléments de composition, de décors existants ou en partie détruits. Les projets devront s'attacher à mettre en valeur ou à retrouver des états d'ordonnancement ou éléments altérés.

- **Matériaux des façades et ornementations :**

Dans le centre de Saint-Ambroix, on observe trois types de mise en œuvre des parois : les murs de pierre de taille, les murs en pierre de tout venant laissés apparents et les murs de tout-venant enduits.

- **Les murs en pierre sont laissés apparents lorsque leur parement est constitué de pierres de taille ou de moellons réguliers appareillés :** c'est habituellement le cas des maisons de maitres, des maisons bourgeoises, des hôtels particuliers (généralement 17ème à 19ème siècles). Les pierres taillées sont naturellement recouvertes d'une protection : le calcin. Toute méthode de nettoyage qui tendrait à détruire le calcin est interdite.
  Les jointoiements se feront au nu des pierres. Sont interdits les joints en creux ou en relief (engravures), sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine et compatibles avec le style du bâtiment.

- **Les murs en pierre de tout venant laissés apparents :** ils dominent les constructions du moyen âge réalisées dans le haut du Dugas, qui intègre les caractéristiques de l'architecture rurale cévenole, notamment celle – rustique- de laisser les parois exemptes d'enduit. Les pierres de tout-venant utilisées sont de nature différentes (calcaire, grès, schiste, galets,…) bloqués entre elles par un mortier de chaux créant un minimum de joints apparents. La reprise des façades doit être réalisée de la même manière que le bâti d'origine. La reprise des joins se fera en creux, avec un mortier de couleur proche de celle de la pierre.
- **Les murs en pierre de tout**-venant enduits : elles concernent principalement les maisons situées dans la deuxième enceinte et au-delà. Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade. Pour les restaurations de bâtiments anciens, les matériaux utilisés devrons être analogues à ceux d'origine par la coloration, le grain, la dureté et l'aspect.

Les constructions nouvelles ou extensions emprunterons aux typologies de la construction existante ou de celles de l'ensemble bâti où il est implanté. De préférence, elles seront enduites. Tout support destiné à recevoir un enduit doit être enduit (parpaings, etc.).

Les enduits auront l'aspect, la qualité et la couleur des enduits au mortier de chaux utilisant des sables locaux ou colorés dans un ton similaire à la pierre locale. La couche de finition des enduits sera lissée, talochée finement (tendue) ou grattée fin, mais jamais brossée ou écrasée. La finition sera fonction du support et permettra une respiration de la pierre le cas échéant.

La couleur est majoritairement donnée par les matériaux prélevés dans l'environnement immédiat : pierre, sables, terre. Ici gris clair, brun-ocre-jaune, coquille d'œuf, qui déterminent la couleur dominante des bâtiments du secteur. Il conviendra de s'inspirer de la palette des teintes du site environnant pour choisir la couleur des enduits ou mortiers de

rejointoiement. Les couleurs vives et toutes couleurs trop éloignées des sols environnants sont interdites, ainsi que le blanc, au fort impact visuel.

La couleur peut être utilisée pour mettre en valeur des éléments de façade : encadrement des baies, bandeaux de couronnement qui seront traités dans un ton plus clair que celui du mur. Les soubassements seront au contraire de teinte plus foncée.

Les décors, ornements, moulures, etc. seront impérativement conservés ou à défaut restitués.

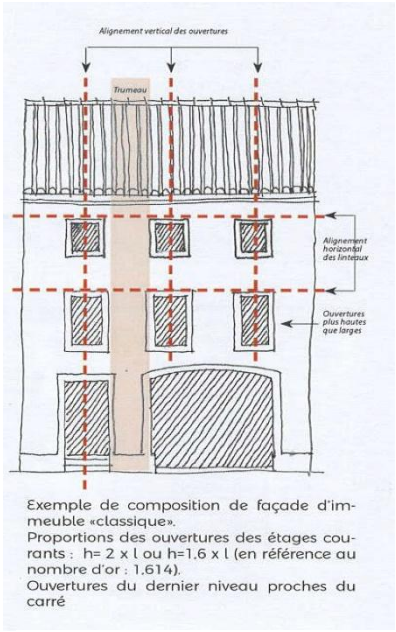
Les peintures sur les éléments en pierre sont interdites.

- **Percements des bâtiments anciens :**

Les baies anciennes devront être conservées, restaurées ou à défaut restituées dans leurs proportions et formes d'origine, en particulier les portes charretières en arche. La suppression des éléments décoratifs originels (moulures, corniches…) est interdite, sauf condition de dégradation particulière.

Les nouveaux percements devront respecter l'ordonnancement originel de la façade, tant dans la position et le rythme des ouvertures (en général alignements horizontaux et verticaux) que dans les proportions des baies (en général proportion verticale avec un rapport largeur/hauteur au moins égal à 1/2, sauf les fenêtres sous toitures, qui peuvent se rapprocher du carré), ainsi que leur modénature (encadrement des baies – pierres de taille, enduit, badigeon,…).

Les aménagements susceptibles de dénaturer une façade ordonnée et symétrique seront interdits.



Exemple de composition de façade d'immeuble «classique».
Proportions des ouvertures des étages courants : h= 2 x l ou h=1,6 x l (en référence au nombre d'or : 1,614).
Ouvertures du dernier niveau proches du carré

Source : guide architectural centre ancien de Saint-Ambroix CAUE Gard - 2023

- **Menuiseries des bâtiments anciens :**

Les menuiseries d'origine seront conservées, restaurées ou restituées dans la mesure du possible.

Le remplacement des menuiseries ou la pose de menuiseries sur les nouvelles baies devront être réalisées selon les matériaux et formes correspondant à l'époque et au style du bâti. Elles occuperont obligatoirement l'emprise totale du percement. La menuiserie doit s'adapter au tableau et non le contraire.

Les fenêtres et volets seront réalisés en bois et peints dans la même tonalité que les fenêtres. D'une manière générale, le bois sera privilégié également pour les portes. Pour les baies importantes, dont vitrines commerciales, le métal peut être autorisé, y compris l'aluminium, à condition que les profils ne soient pas trop épais et les couleurs choisies dans une nuance soutenue et un aspect mat.

Les volets et les fermetures seront à doubles lames (lames verticales en face extérieure, lames horizontale en face intérieure) ou à panneaux, ces derniers étant les plus représentatifs à Saint-Ambroix. Ils rabattent sur la façade.

Les volets à lames à clés et emboitures ou à persienne rabattus en façade peuvent être admis à condition d'être représentatifs du style du bâti.

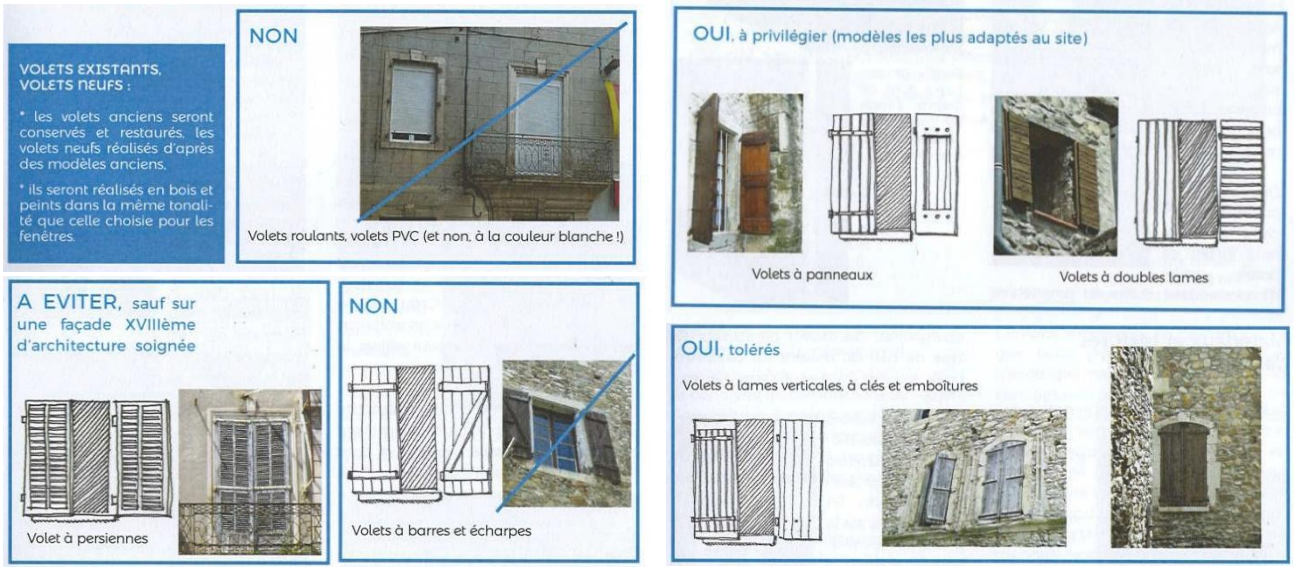
Sont interdits :

- les volets à barres et écharpes en Z ;
- les volets roulants ;
- les menuiseries en PVC ou aluminium.

Les anciennes rambardes de balcons, les lambrequins ouvragés anciens, les pièces de quincaillerie ancienne (pentures, entrées de serrures, marteaux de portes, arrêts de volets, etc.) et tout ouvrage de serrurerie ancien (grilles de portes, d'impostes, etc.), seront conservés et restaurés.

Les couleurs pourront être apportées sur les éléments de menuiserie ou ferronnerie, à l'exception du blanc. On privilégiera cependant un ton plus soutenu pour colorer les ferronneries, en évitant toutefois le noir pur.

On pourra s'inspirer de la palette disponible en mairie.



Source : guide architectural centre ancien de Saint-Ambroix - CAUE Gard - 2023

- **Percements et menuiseries en construction neuve :**

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. Toutefois, leurs dispositions, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes, afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant. Les menuiseries en PVC sont interdites.

- **Installations techniques :**

Les installations techniques de service public devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords…).

Aucun élément technique (climatiseur, coffrets techniques, pompes à chaleur, réseaux, câbles……) n'est autorisé en saillie, en toiture comme en façades sur voies. Ils doivent être dissimulés derrière des persiennes ou des grilles. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Ils seront installés à l'intérieur du bâtiment, intégrés le cas échéant aux menuiseries ou incorporés dans les devantures commerciales. Ils pourront être posés dans une ouverture inutilisée, en caves, en combles. Ils peuvent être encastrés dans la façade et masqués par une grille, en harmonie avec le style de la construction, à condition de ne pas présenter de saillie par rapport au nu de la façade.

Ils devront de plus être implantés de manière à représenter une moindre gène pour le voisinage.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades donnant sur les rues. Elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

- **Devantures commerciales :**

La conception de la devanture commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture.

L'autorisation de créer une devanture commerciale peut être refusée si elle est de nature à altérer la composition du bâtiment ou de la façade sur rue. Le guide architectural du centre ancien de Saint-Ambroix (partie 2) consultable en mairie pourra être utilisé pour aider à la réalisation d'une devanture commerciale.

Les devantures commerciales anciennes en applique bois (datant notamment du XIXe siècle) doivent être conservées et restaurées dans leurs aspects et dispositions d'origine.

Les devantures commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- Dimensions des devantures commerciales :
  - Hauteur : limitée au rez-de-chaussée, au niveau du bandeau marquant la limite avec l'étage supérieur ;
  - Largeur : limitée à la largeur de l'immeuble sur lequel elle s'implante. Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles en rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite entre chaque immeuble ;
  - Ne pas intégrer les portes d'entrée d'immeubles dans les devantures, afin de conserver leur visibilité et leur décor éventuel.

- Percements des vitrines :
  - Les percements devront être adaptés à la composition architecturale du bâtiment, notamment faire apparaitre la répartition générale des axes des baies des étages supérieurs et son ordonnancement général ;
  - Ils devront conserver et mettre en valeur les piédroits, piliers, arcs, plate-bande, linteaux, arcades, pilastres, éléments moulurés, chaines d'angles, consoles, etc.

- Matériaux, couleurs, éclairage :
  - une harmonie de matériaux, de couleur et de style devra être recherché avec l'immeuble occupé par le commerce ;
  - les devantures en appliques seront réalisées en bois peint à l'exclusion de tout autre matériaux ;
  - le bandeau horizontal sera couronné d'une corniche protégée par une couverture en zinc ;
  - les menuiseries peuvent être réalisées en bois peint, en acier peint ou conservé apparent, en aluminium prélaqué gris, anthracite ou bronze, aux profilés fins ;
  - l'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret par exemple sous forme de spots encastrés, ou sous l'entablement du bandeau ou encore par éclairage interne de lettres indépendantes (rétro éclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie.

  Sont interdits :

  - les tons fluorescents ou vifs ;
  - les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon ;
  - les rideaux métalliques extérieurs avec coffre saillant. Le rideau métallique, quand il est indispensable, sera ajouré et installé derrière le linteau. Chaque fois que cela sera possible on leur préfèrera l'emploi de vitrages anti-effraction ;
  - les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie.

- Traitement des seuils :
  - Les seuils doivent être traités avec soin, en corrélation avec l'époque et le style de chaque façade : en pierre massive dure calcaire de pays.
  - Dans le cas d'un placage (marche et contre-marche sans nez de marche), il sera posé bord à bord pour simuler l'effet massif et aura une épaisseur minimum de 3 cm.
  - La pose de carrelage est interdite.

- **Les couvertures des toitures :**

  - **Matériaux de couverture et pente :**

Les toitures seront couvertes de tuiles de terre cuite rondes dite « canal » de teinte paille claire ou brique rosée patinée par le temps en couvert. Les tuiles mécaniques à emboitement de type « romane » sont interdites. Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, des dispositions différentes peuvent être admises, à condition de respecter l'harmonie d'ensemble du bâtiment et ne pas nuire à l'environnement naturel et urbain et aux perspectives paysagères remarquables. Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne sont pas autorisés, à moins qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public et ne nuisent pas à la perception sur la ville, notamment depuis le Dugas.

  - **Débords de toitures :**

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle.

Pour les bâtiments anciens, les débords de toit doivent être constitués soit par une corniche, soit par une génoise à plusieurs rangs. Seule la tuile canal peut être utilisée pour la réalisation de la génoise. Les génoises sont interdites en pignon.

- **Souches et conduits de cheminées** :

Traditionnellement de forme large et compacte, ils sont positionnés à proximité du faitage. La jonction souche/toiture est réalisée en zinc ou au mortier de chaux. Les raccords réalisés en calendrite ou mammouth sont interdits.

- **Gouttières, chenaux et canalisations en façade** :

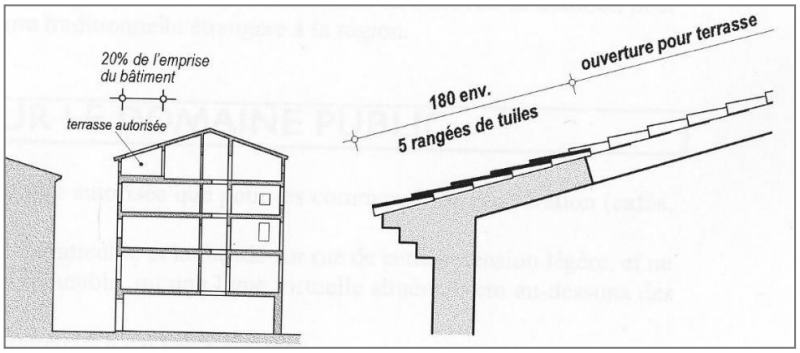
En centre ancien sur les constructions anciennes les gouttières, cheneaux et descentes d'eaux seront réalisées en zinc. Le PVC et l'aluminium sont interdits. Les dauphins en fonte seront conservés et/ou restitués.

Toutes les canalisations apparentes en façade devront être implantées en bordure de construction (proche limite parcellaire) et doivent suivre des parcours verticaux.

- **Toitures terrasses :**

Pour les bâtiments anciens : les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, sont autorisées à condition d'être les moins perceptibles possibles depuis le domaine public. Elles devront respecter à minima les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment ;
- aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse ;
- en partie basse de l'ouverture ménagée dans le pan de la toiture, la côte verticale ne doit pas être inférieure à 1 m ;
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règle suivantes :
  - entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, côte de 1,80 m minimum dans le plan de la toiture ;
  - entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum.



Dans la cité ancienne de Saint-Ambroix dont une des grandes valeur réside dans la cohérence de sa forme urbaine visible depuis le site du Dugas, l'homogénéité de ses toitures créé un couronnement à flanc de colline qui en constitue l'harmonie. Il convient de procéder au percement de cette nappe de façon très ponctuelle et avec la plus grande prudence, et au cas par cas après une expertise de l'architecte des bâtiments de France (ABF).

Pour les constructions nouvelles ou les constructions contemporaines : les terrasses en toiture peuvent être admises, à condition de ne pas dénaturer l'harmonie d'ensemble de la rue et les perspectives paysagères remarquables.

- **<u>Clôtures :</u>**

Les clôtures bordant l'espace public :

Un soin particulier sera apporté au traitement du végétal et de la clôture bordant l'espace public (mur de clôture, portail, portillon et haie d'accompagnement). Elles seront édifiées de manière à conserver la continuité architecturale et l'harmonie de la rue.

Les ouvrages anciens (murs, murets, piliers, portails, portillons,...) seront conservés et restaurés.

Ils serviront d'exemple pour toute réhabilitation ou nouvelle réalisation.

Dans le cas de constructions nouvelles, il conviendra de s'inspirer des modèles anciens correspondant à la typologie de la rue. A défaut, les clôtures nouvelles seront constituées :

- d'un mur plein de 1,80 m de hauteur maximum, réalisé en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes ;

- ou d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum, réalisé en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes. Le muret pourra être surmonté de barreaudages verticaux ou de dispositifs à claire voie d'une hauteur totale maximale de 1,80 mètre, et/ou d'une haie vive. Pour être autorisés, les grillages devront obligatoirement être accompagnés de végétation qui devra les masquer. Les végétaux seront pris dans la palette des espèces locales ou adaptées au climat local.

Les murs en maçonnerie seront obligatoirement enduits en totalité, et en particulier du côté de l'espace public. Les enduits auront l'aspect, la qualité et la couleur des enduits au mortier de chaux utilisant des sables locaux ou colorés dans un ton similaire aux pierres locales, pouvant aller du beige à l'ocre orangé. La couche de finition des enduits sera lissée, talochée finement (tendue) ou grattée fin, mais jamais brossée ou écrasée. La finition sera fonction du support et permettra une respiration de la pierre le cas échéant.

Les murs en pierres apparentes seront réalisés avec des pierres dont l'aspect évoque les pierres locales.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Leur hauteur maximale est de 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures entre limites séparatives seront perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Elles pourront être constituées de grillage. Les clôtures grillagées seront obligatoirement accompagnées de végétation qui devra les masquer. Les végétaux seront pris dans la palette des espèces locales ou adaptées au climat local.

Les murs de soutènements devront veiller à limiter leur impact visuel, tant dans les techniques utilisées que dans leur hauteur. Les projets devront réduire les terrassements et intégrer les bâtiments dans la pente. En cas de réalisation de terrassements, les murs de soutènement présenteront un aspect de terrasse en pierre sèche (faïsse).

Les terrasses en pierre sèche existantes seront conservées et restaurées.

- **Escaliers et perrons** :

Du fait de la topographie, l'accès au bâti dans le haut du Dugas s'effectue par l'intermédiaire d'escaliers privés empiétant sur l'espace public. Les escaliers traditionnels sont en pierre, sans garde-corps. En cas de nécessité, l'intégration de garde-corps devra être réalisée par ouvrage métallique à barreaudage simple, droit en fer rond ou carré ou lisse plate, pouvant être peint de couleur foncée, mate, excepté le noir.

Les escaliers ne devront pas être recouverts de grés, faïence, ciment ou pierre en « opus incertum », ou terre cuite. Leur restauration devra être effectuée avec des éléments de pierre monolithe ou reconstituée.

- **Pergolas, treilles ou autres protections solaires**

Les pergolas sont admises à condition d'être réalisées en métal (fer forgé ou acier) et présenter une structure droite ou cintrée, recouverte de végétation (glycine, vigne, vigne-vierge, etc.). Elles peuvent être peintes de couleur foncée, mate, excepté le noir.

- **Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique :**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti, afin de n'être pas visibles depuis l'espace public ni depuis le sommet du Dugas sur les bâtiments anciens.

En construction neuve, la part d'énergie d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves, hors chauffage, doit représenter à minima 20%.

- **Dispositions spécifiques aux bâtiments protégés repérés sur les plans de zonage**

Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués.

L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, de côtes d'égout et de pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) sont interdits.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restaurer ou à restituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, ... doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine et sans faire disparaitre la mémoire de sa destination d'origine.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Espaces libres en pleine terre (ELPT) :**

Non réglementé.

- **Plantations et espaces verts :**

- Les surfaces libres de constructions doivent être plantées. Il est imposé au minimum un arbre par 200 m² de terrain libre de construction.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour quatre places.
- Les plantations doivent être constituées d'essences locales ou adaptées au climat local.
- Les haies monospécifiques sont interdites. Elles seront composées d'essences variées.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes et non invasives. On pourra se référer aux suggestions inscrites dans l'OAP thématique TVB, ainsi qu'aux propositions faites en concertation avec le Parc National des Cévennes.

- **Espaces verts protégés (EVP) :**

- La dominante végétale des surfaces doit être maintenue ;
- Les arbres, arbustes et les haies doivent être conservés. Le défrichement est donc interdit ;
- Les coupes et abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à la mise en valeur du boisement dans son ensemble ou de sujets spécifiques, ou encore liée à un risque avéré pour la santé ou pour la sécurité des biens ou des personnes. En cas d'abattage, il est demandé de replanter les arbres, arbustes ou haies en quantité et qualité suffisante pour maintenir ou restaurer l'ensemble végétal ;
- En cas de présence de végétaux invasifs, allergènes ou inadaptés au climat local, ils pourront être remplacés par des végétaux pris dans la palette des essences locales et adaptées au climat local ;
- Le débroussaillage est admis, notamment pour respecter les obligations légales de débroussaillement (OLD).

- **Arbres protégés :**

- Ces arbres doivent être conservés.
- Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à un risque avéré pour la santé ou pour la sécurité des biens ou des personnes.

- En cas d'abattage, il est demandé de replanter un arbre de qualité équivalente et adapté au climat local.

▪ **Gestion des eaux pluviales :**

Les ouvrages seront intégrés au mieux à l'aménagement et au paysage, en favorisant des talus doux, des profondeurs limitées, un enherbement et des plantations adaptées.

▪ **Eclairage extérieur :**
- le flux lumineux de l'éclairage extérieur devra être orienté vers le bas, sous un angle maximum de 75°;
- les teintes d'éclairage devront être de type « blanc chaud », la température de couleur devra être limitée à 2400°K maximum.

Article 7 - Stationnement

▪ **Stationnement des voitures :**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Pour les constructions destinées à l'habitation, le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- 1 place par tranche de 120 m² entamée de surface de plancher, sans qu'il soit exigé plus de 2 places par logements, sauf pour les logements locatifs sociaux ;
- pour les logements locatifs sociaux : 1 place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de constructions existantes qui n'entraine pas de création de logement supplémentaire.

Pour les autres destinations, les places de stationnement devront être adaptées et proportionnées aux besoins de l'activité dans la mesure du possible.

▪ **Stationnement des vélos :**

Les constructions destinées à l'habitation collective devront prévoir la réalisation de locaux exclusivement destinés aux vélos, directement accessibles, clos et équipés d'arceaux de stationnement adaptés.

Leur superficie ne doit pas être inférieure à 1,5 m² par tranche de 100 m² de SHON, avec un minimum de 10 m² par construction.

Titre 3 – Equipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

▪ **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsqu'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU fait l'objet d'une procédure de division parcellaire ou dans le cadre de toute procédure d'aménagement permettant la réalisation de plusieurs logements, une mutualisation des accès devra être recherchée et pourra être exigée.

Tout nouvel accès le long des routes départementales doit faire l'objet d'une permission de voirie délivrée par le Département. Celui-ci pourra interdire ou limiter le nombre d'accès aux parcelles riveraines ou assujettir son autorisation à des prescriptions spécifiques dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors de la plate-forme routière. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera de façon à assurer un dégagement minimum de 5 mètres.

- **Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les opérations permettant la réalisation de plusieurs logements rechercheront en priorité la réalisation de voies publiques ou privées avec deux débouchés. En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles en impasse desservant plusieurs constructions doivent disposer à leur extrémité d'une aire de retournement permettant aux véhicules de secours, de défense incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 9 - Desserte par les réseaux

- **Eau potable :**

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

- **Eaux usées :**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Se reporter aux documents contenus dans l'annexe sanitaire du PLU (pièce 5.2.2.) qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

- ***Eaux usées non domestiques***

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire (convention de rejet). Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

- ***Piscines***

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent :

- privilégier une infiltration à la source (sur l'unité foncière) en limitant l'imperméabilisation des sols, ainsi que le stockage pour la réutilisation de l'eau de pluie ;
- garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées ;
- garantir l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et l'annexe 5**.2.3.** du dossier de PLU. Le raccordement direct sans compensation des eaux vers le réseau pluvial (s'il existe) est interdit.

Les dispositions constructives des bâtiments et les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau. Les noues devront avoir une pente minimale de 0,5%.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions encadrant cet usage, à savoir l'arrêté du 21 aout 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments, notamment l'obligation de munir les aérations de grilles antimoustiques de maille de 1 mm au maximum.

L'utilisation de technique alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine ruissellement DDTM 30 et annexe n°**5.2.3**. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, ainsi qu'à l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée par un fossé, les constructions nouvelles (bâtiment, clôture,...) devront être situées en retrait de 2 m minimum vis-à-vis du haut des berges du fossé. Celui-ci devra être laissée libre de toute occupation et son busage est interdit.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un collecteur pluvial, les constructions nouvelles devront être implantées en retrait de 2 mètres minimum de part et d'autre de l'axe du collecteur.

➢ **Règles applicables aux projets soumis à une procédure EAU**

Pour tout projet soumis aux rubriques de la nomenclature Loi sur l'Eau, les règles de la Police de l'Eau remplacent celles du zonage pluvial et s'appliquent en priorité.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 litres par m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

➢ **Règles applicables aux projets soumis au zonage pluvial**

Pour chaque nouveau projet d'urbanisation, l'aménageur doit mettre en œuvre un système de « gestion à la source » des eaux pluviales permettant la collecte, le stockage et l'infiltration et/ou la régulation des ruissellements.

Le volume de rétention à créer doit être dimensionné sur la base d'un ratio de 100 litres par m² imperméabilisé (à minima).

La vidange des ouvrages doit être réalisée préférentiellement par infiltration et évapotranspiration. Mais si les conditions ne sont pas favorables à l'infiltration, l'évacuation des ouvrages pourra se faire à débit régulé vers un exutoire (réseau pluvial collectif, enterré ou aérien, voirie, sol), l'orifice de fuite doit être en diamètre Ø40 mm à minima (indépendamment de la zone, de la superficie aménagée et du volume à mettre en œuvre).

Cas exemptés
Quelques cas d'imperméabilisations sont exemptés :

- Principe d'antériorité : le zonage pluvial ne s'applique uniquement aux nouvelles surfaces imperméabilisées et non aux surfaces déjà imperméabilisées lors de l'entrée en vigueur du présent zonage.
- Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques m², les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées inférieures ou égales à 20 m², seront dispensés d'un ouvrage de compensation obligatoire.
- De même, les extensions d'aménagements existants impliquant une surface imperméabilisée supplémentaire inférieures ou égales à 20 m², seront dispensées d'un ouvrage de compensation obligatoire.

Les règles de mise en œuvre des mesures compensatoires sont présentées dans le règlement du zonage pluvial en annexe du PLU (pièce 5.2.3.).

- **<u>Electricité</u>**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

- **Réseaux de communication électroniques**

Toute opération devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

- **Déchets**

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractéristiques de la zone :

La zone UB est une zone urbaine générale, correspondant principalement aux faubourgs développés en extensions immédiates du centre historique (Boulevard du Nord) et/ou le long de la RD904 (Route d'Alès / Faubourg du Paradis), ainsi que sur la centralité du Moulinet.

La zone UB est concernée par des dispositions spécifiques :

- réserve de mixité sociale ;
- périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) ;
- recul graphique minimum par rapport aux voies ;
- bâtiments protégés ;
- espaces verts protégés (EVP) et arbres protégés ;
- zones non aedificandi autour des cours d'eau ;
- risque de ruissellement urbain (Ru-U) ;
- risque d'inondation par débordement des cours d'eaux du PPRi ;
- risques de « retrait - gonflement des argiles » (moyen et fort) ;
- risques de feu de forêt (faible à très fort) ;
- risques de chutes de blocs ;
- risque de sismicité moyen (zone 3), et risque radon (zone 3) qui concernent toute la commune ;
- bandes de bruit autour des infrastructures classées bruyantes.

Titre 1 - Destinations des constructions, usage et affectations des sols, nature d'activités

Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

- **Sur l'ensemble de la zone :**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts ;
- les constructions destinées au commerce de gros ;
- l'aménagement des terrains de campings, caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement isolé de caravanes, le camping ;
- les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisir ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux ou aménagements admis dans la zone ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles autorisées à l'article 2 ;
- les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir ;
  - les dépôts de véhicules, de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature ;
  - les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques supérieurs à 3 m, support inclus ;
- le remblaiement, la couverture ou le busage des fossés.

- **Sur les espaces concernés par des dispositions spécifiques :**

Sont de plus interdits :

- Bâtiments protégés : la démolition des bâtiments, sauf aux conditions limitées de l'article 2 ;
- Risques d'inondation par débordement des cours d'eau : les occupations des sols interdites par le règlement du PPRi (se reporter à l'annexe 5.1.3. du dossier de PLU) ;
- Zones non aedificandi autour des cours d'eau : toute nouvelle construction, murs de clôtures compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux, est interdit dans une bande de 10 mètres appliquée à partir du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique repéré sur les plans de zonage du PLU ;
- Risque de ruissellement urbain (Ru-U) : les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du zonage pluvial et de ruissellement (se reporter à l'annexe 5.2.3. du PLU), et en particulier (non exhaustif) :
    - la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques ;
    - tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants ;
    - la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules.
- Risques de feux de forêt :
    - d'aléa fort à très fort : les ERP, les ICPE, les bâtiments des services de secours et de gestion de crise, les aires de camping, village de vacances classés en hébergement léger, les parcs résidentiels de loisirs ;
    - d'aléa moyen : les ERP de catégorie 1 à 4, les ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie ;

Article 2 – Limitations des usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

- **Sur l'ensemble de la zone :**

Sans préjudice des dispositions communes (chapitre 1), sont admis sous réserve qu'elles n'entrainent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenues au préalable une autorisation de voirie ;
- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et enregistrement à la date du présent PLU sous réserve qu'elles concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité ;
- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions, voies et réseaux autorisés.

Il est rappelé que les activités économiques devront satisfaire aux règlementations en vigueur, notamment le décret du 31 aout 2006 et l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux relatifs à la lutte contre le bruit de voisinage.

La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- **Sur les espaces concernés par des dispositions spécifiques :**

Périmètre d'attente de projet d'aménagement global (PAPAG) : Au sein de ce périmètre, dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une emprise au sol supérieur à 20 m² sont interdites pour une durée maximale de 5 ans, à compter de l'approbation du PLU. Cette

servitude ne peut avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Bâtiments protégés :

- Tous travaux affectant l'aspect extérieur de ces bâtiments est soumis à autorisation d'urbanisme. Ils ne pourront être admis qu'à condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- La démolition d'une partie du bâtiment protégé ne pourra être admise qu'à condition qu'elle concoure à la restauration ou la restitution du bâtiment dans son aspect d'origine.

Espaces verts protégés (EVP) :

- La dominante végétale des surfaces doit être maintenue. Les arbres, arbustes et les haies doivent être conservés. Tout projet susceptible de porter atteinte à la qualité de la couverture arborée existante devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages sont seulement admis aux conditions de l'article 6 ;
- les constructions mesurées (emprise au sol limitée à 20 m² ou 10% de la superficie de l'EVP), les installations mobilières, locaux techniques de faibles dimensions et les aménagements de surface peuvent être admis, à condition de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

Arbres protégés :

Ces arbres doivent être conservés. Tout projet susceptible de porter atteinte à la qualité et l'intégrité de ces arbres devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Les coupes ou abattages sont seulement admis aux conditions de l'article 6.

Risque inondation par débordement de cours d'eau du PPRi : toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi (se reporter à l'annexe **5.1.3.** du dossier de PLU) ;

Risque de ruissellement urbain (RuU) : les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions mentionnées par le règlement du zonage pluvial et de ruissellement (se reporter à l'annexe 5.2.3. du PLU).

Risques de « retrait - gonflement des argiles » : tous les occupations et utilisations du sol doivent respecter la règlementation en vigueur et notamment les obligations d'études géotechniques préalables et les techniques particulières de construction liés à ce phénomène (se reporter à l'annexe 2 du présent règlement) ;

Risques de feux de forêt :

- d'aléa fort à très fort : peuvent être admis les extensions des bâtiments existants, à condition de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité avec présence humaine prolongée, ainsi que les constructions permettant la densification de la zone urbanisée et prévoyant les équipements de défense adéquat (hydrants et voirie normalisés), et à l'exception des constructions interdites en article 1 ;
- d'aléa faible à moyen : les constructions devront prévoir les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés) ;

Risques de chutes de blocs : toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions précisées à l'annexe 4 du présent règlement.

Bandes de bruit (bande de 100 ou 30 m le long de la RD 904 - bande de 37 m le long de la RD37) : les constructions devront intégrer les prescriptions d'isolements acoustiques mentionnées par de l'arrêté du 30 mai 1996 ou conformément à toute législation ou règlement postérieur (se reporter à l'annexe 5.3 du dossier de PLU).

Risque sismique : les constructions neuves doivent respecter les règles imposées en zone de sismicité 3 selon les types de bâtiments (se reporter à l'annexe 3 du présent règlement).

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité fonctionnelle**

La zone UB est une zone urbaine générale qui admet une mixité fonctionnelle sur l'ensemble de la zone, sous réserve des interdictions et limitations des articles 1 et 2.

- **Mixité sociale**

L'ensemble de la zone fait l'objet d'une servitude de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Ainsi, sur la zone, tout projet soumis à permis de construire, d'aménager, de déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher nouvelles à destination d'habitation supérieures ou égales à 450 m² doit affecter au minimum 30% des logements produits et/ou 30% des surfaces de plancher d'habitat produits à du logement locatif social. Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sans préjudice des dispositions communes (chapitre 1), les constructions doivent être implantées :

- soit à l'alignement des voies actuelles, modifiées ou futures ;
- soit avec un retrait de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures. Dans ce cas, les surfaces libres de constructions devront être traitées en espaces végétalisés de pleine terre (hors accès piétons et véhicules). Les piscines ne sont pas autorisées dans les surfaces libres de constructions.

Le long des routes départementales, les constructions nouvelles doivent s'implanter selon un recul minimum vis-à-vis de l'axe :

- d'au moins 25 mètres : le long des RD904, RD51, RD37 ;
- d'au moins 15 m : le long des RD171, RD437.

Pour les giratoires, la marge de retrait vis-à-vis des RD s'apprécie par rapport à l'axe de la voie extérieure de l'anneau.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie :

- dans les opérations d'ensemble, pour les voies internes à l'opération ;
- pour les projets de surélévation de bâtiments édifiés différemment ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté différemment par rapport aux voies ;
- pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines situées dans la même zone ou pour valoriser le paysage urbain ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en fonction de leur nature et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières ni ne compromette l'harmonie d'ensemble de la zone.

La réhabilitation d'une construction existante implantée différemment est autorisée sur les emprises préexistantes.

Les saillies (balcons, auvents, bannes, etc.) le long des routes départementales doivent respecter les règles d'implantation du schéma département de voirie telles que mentionnées en annexe 5 du présent règlement.

- **Règles de recul le long des écoulements superficiels :**

Sans préjudice des dispositions communes (chapitre 1), et nonobstant les règles ci-avant, les aménagements et constructions non liées à l'entretien des berges ou à la mise en sécurité des biens et des personnes doivent être implantées le long des écoulements superficiels, à une distance minimale :

- de 10 m de part et d'autre du haut de berge pour les ruisseaux ;
- de 2 m de part et d'autre du haut de berge pour les fossés et talwegs.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Sans préjudice des dispositions communes (chapitre 1), les constructions doivent être édifiées soit :

- en ordre continu d'une limite latérale à l'autre dans une bande de 16 m par rapport aux voies et emprises publiques ; Pour assurer cette continuité, l'immeuble à construire peut-être relié à la limite latérale par des éléments annexes maçonnés (murs, porches, annexes etc.) ;
- en respectant un retrait par rapport à la limite séparative tel que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points et toujours supérieure ou égale à trois mètres (H/2, minimum 3 m). Le retrait est obligatoire au-delà de la bande de 16 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- dans les opérations d'ensemble, sauf vis-à-vis des limites extérieures à l'opération ;
- pour les projets de surélévation de bâtiments édifiés différemment ;
- lorsque le bâtiment nouveau est accolé à un bâtiment existant situé en limite séparative ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en fonction de leur nature et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières ni ne compromette l'harmonie d'ensemble de la zone ;
- pour les piscines, qui devront être situées en retrait de 2 mètres minimum vis-à-vis des limites séparatives.

La réhabilitation d'une construction existante implantée différemment est autorisée sur les emprises préexistantes.

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

Sans préjudice des dispositions communes (chapitre 1), les constructions non contigües doivent être édifiées en respectant une distance entre deux constructions telle que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et toujours supérieure ou égale à trois mètres (H/2, minimum 3 m).

- **Volumétrie et hauteur**

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de la toiture, ne doit pas excéder une hauteur de 12 mètres à l'égout du toit. Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes. Une tolérance de 1 m est admise dans le cas de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante afin de permettre la réalisation d'un étage complet sous réserve que le niveau à réaliser permet d'améliorer l'organisation des constructions et de leurs abords.

- **Emprise bâtie maximale**

Non règlementée.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 et paysagères.

Les constructions nouvelles doivent s'inscrire en cohérence avec l'ensemble du centre ancien et avec les bâtiments anciens environnants de manière à préserver l'harmonie de la rue et les perspectives d'ensemble. Les constructions neuves seront généralement orientées de la même façon que les constructions existantes voisines.

Les réhabilitations devront respecter les caractéristiques du centre ancien et devront prendre en compte les spécificités du bâti concerné, selon sa typologie. On se référera au guide architectural de Saint-Ambroix disponible en mairie pour identifier les formes urbaines, typologies et compléter les règles du présent article par des recommandations et précisions sur les pratiques.

Traitement des façades :

Avant tout ravalement, l'observation minutieuse des façades permet de repérer la typologie du bâti et les transformations successives opérées au fil des siècles, avec les éléments de composition, de décors existants ou en partie détruits. Les projets devront s'attacher à mettre en valeur ou à retrouver des états d'ordonnancement ou éléments altérés dans les bâtiments anciens.

- **Matériaux des façades et ornementations :**

Dans le centre de Saint-Ambroix, on observe trois types de mise en œuvre des parois : les murs de pierre de taille, les murs en pierre de tout venant laissés apparents et les murs de tout-venant enduits.

- **Les murs en pierre sont laissés apparents lorsque leur parement est constitué de pierres de taille ou de moellons réguliers appareillés :** c'est habituellement le cas des maisons de maitres, des maisons bourgeoises, des hôtels particuliers (généralement 17ème à 19ème siècles). Les pierres taillées sont naturellement recouvertes d'une protection : le calcin. Toute méthode de nettoyage qui tendrait à détruire le calcin est interdite.
  Les jointoiements se feront au nu des pierres. Sont interdits les joints en creux ou en relief (engravures), sauf dans le cas où ces dispositions sont d'origine et compatibles avec le style du bâtiment.
- **Les murs en pierre de tout venant laissés apparents :** ils dominent les constructions du moyen âge réalisées dans le haut du Dugas, qui intègre les caractéristiques de l'architecture rurale cévenole, notamment celle – rustique- de laisser les parois exemptes d'enduit. Les pierres de tout-venant utilisées sont de nature différentes (calcaire, grès, schiste, galets,…) bloqués entre elles par un mortier de chaux créant un minimum de joints apparents. La reprise des façades doit être réalisée de la même manière que le bâti d'origine. La reprise des joins se fera en creux, avec un mortier de couleur proche de celle de la pierre.
- **Les murs en pierre de tout-venant enduits** : elles concernent principalement les maisons situées dans la deuxième enceinte et au-delà. Les réfections d'enduits intéresseront l'ensemble d'une même façade. Pour les restaurations de bâtiments anciens, les matériaux utilisés devrons être analogues à ceux d'origine par la coloration, le grain, la dureté et l'aspect.

Les constructions nouvelles ou extensions emprunterons aux typologies de la construction existante ou de celles de l'ensemble bâti où il est implanté. De préférence, elles seront enduites. Tout support destiné à recevoir un enduit doit être enduit (parpaings, etc.).

Les enduits auront l'aspect, la qualité et la couleur des enduits au mortier de chaux utilisant des sables locaux ou colorés dans un ton similaire à la pierre locale. La couche de finition des enduits sera lissée, talochée finement (tendue) ou grattée fin, mais jamais brossée ou écrasée. La finition sera fonction du support et permettra une respiration de la pierre le cas échéant.

La couleur est majoritairement donnée par les matériaux prélevés dans l'environnement immédiat : pierre, sables, terre. Ici gris clair, brun-ocre-jaune, coquille d'œuf, qui déterminent la couleur dominante des bâtiments du secteur. Il conviendra de s'inspirer de la palette des teintes du site environnant pour choisir la couleur des enduits ou mortiers de rejointoiement. Les couleurs vives et toutes couleurs trop éloignées des sols environnants sont interdites, ainsi que le blanc, au fort impact visuel.

La couleur peut être utilisée pour mettre en valeur des éléments de façade : encadrement des baies, bandeaux de couronnement qui seront traités dans un ton plus clair que celui du mur. Les soubassements seront au contraire de teinte plus foncée.

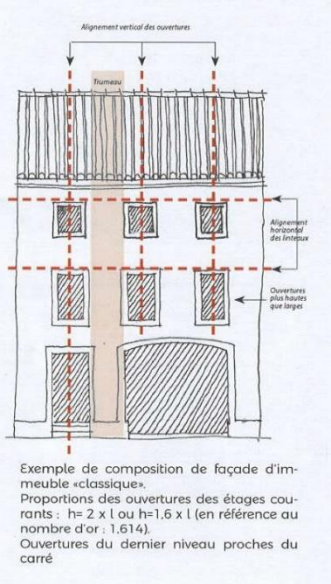
Les décors, ornements, moulures, etc. seront impérativement conservés ou à défaut restitués.
Les peintures sur les éléments en pierre sont interdites.

- **Percements des bâtiments anciens :**

Les baies anciennes devront être conservées, restaurées ou à défaut restituées dans leurs proportions et formes d'origine, en particulier les portes charretières en arche. La suppression des éléments décoratifs originels (moulures, corniches…) est interdite, sauf condition de dégradation particulière.

Les nouveaux percements devront respecter l'ordonnancement originel de la façade, tant dans la position et le rythme des ouvertures (en général alignements horizontaux et verticaux) que dans les proportions des baies (en général proportion verticale avec un rapport largeur/hauteur au moins égal à 1/2, sauf les fenêtres sous toitures, qui peuvent se rapprocher du carré), ainsi que leur modénature (encadrement des baies – pierres de taille, enduit, badigeon,...).

Les aménagements susceptibles de dénaturer une façade ordonnée et symétrique seront interdits.



Exemple de composition de façade d'immeuble «classique».
Proportions des ouvertures des étages courants : h= 2 x l ou h=1,6 x l (en référence au nombre d'or : 1,614).
Ouvertures du dernier niveau proches du carré

Source : guide architectural centre ancien de Saint-Ambroix CAUE Gard - 2023

- **Menuiseries des bâtiments anciens :**

Les menuiseries d'origine seront conservées, restaurées ou restituées dans la mesure du possible.

Le remplacement des menuiseries ou la pose de menuiseries sur les nouvelles baies devront être réalisées selon les matériaux et formes correspondant à l'époque et au style du bâti. Elles occuperont obligatoirement l'emprise totale du percement. La menuiserie doit s'adapter au tableau et non le contraire.

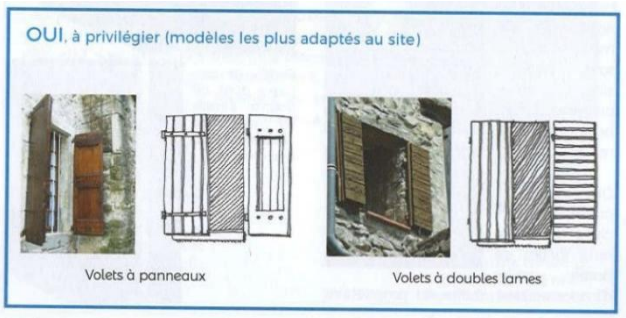
Les fenêtres et volets seront réalisés en bois et peints dans la même tonalité que les fenêtres. D'une manière générale, le bois sera privilégié également pour les portes. Pour les baies importantes, dont vitrines commerciales, le métal peut être autorisé, y compris l'aluminium, à condition que les profils ne soient pas trop épais et les couleurs choisies dans une nuance soutenue et un aspect mat.

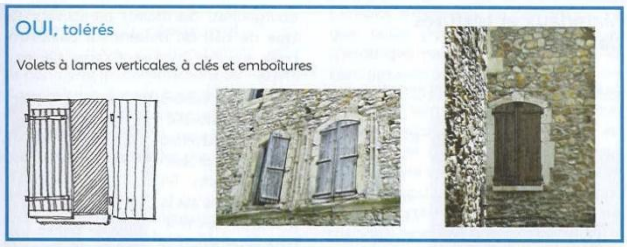
Les volets et les fermetures seront à doubles lames (lames verticales en face extérieure, lames horizontale en face intérieure) ou à panneaux, ces derniers étant les plus représentatifs à Saint-Ambroix. Ils se rabattent sur la façade.

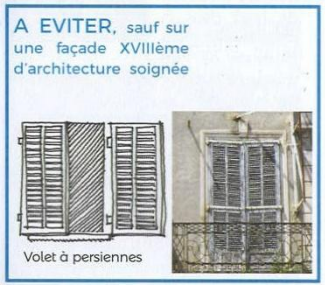
Les volets à lames à clés et emboitures ou à persienne rabattus en façade peuvent être admis à condition d'être représentatifs du style du bâti.

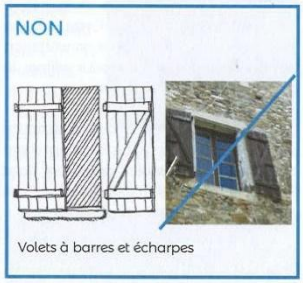
Sont interdits :

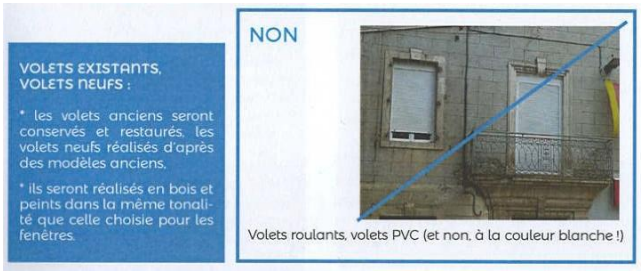
- les volets à barres et écharpes en Z ;
- les volets roulants ;
- les menuiseries en PVC ou aluminium.











Source : guide architectural centre ancien de Saint-Ambroix CAUE Gard - 2023

Les anciennes rambardes de balcons, les lambrequins ouvragés anciens, les pièces de quincaillerie ancienne (pentures, entrées de serrures, marteaux de portes, arrêts de volets, etc.) et tout ouvrage de serrurerie ancien (grilles de portes, d'impostes, etc.), seront conservés et restaurés.

Les couleurs pourront être apportées sur les éléments de menuiserie ou ferronnerie, à l'exception du blanc. On privilégiera cependant un ton plus soutenu pour colorer les ferronneries, en évitant toutefois le noir pur.

On pourra s'inspirer de la palette disponible en mairie.

- **Percements et menuiseries en construction neuve :**

Les ouvertures pourront faire référence à celles de l'architecture traditionnelle tout en comportant des adaptations contemporaines. Toutefois, leurs dispositions, leurs dimensions, le rythme qu'elles auront les unes par rapport aux autres devront résulter de l'observation des façades avoisinantes, afin d'obtenir une insertion harmonieuse et cohérente du nouveau bâtiment dans le front bâti existant. Les menuiseries en PVC sont interdites sur les bâtiments anciens.

- **Installations techniques :**

Les installations techniques de service public devront, dans toute la mesure du possible, être intégrées aux constructions et en tout état de cause s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords…).

Aucun élément technique (climatiseur, coffrets techniques, pompes à chaleur, réseaux, câbles……) n'est autorisé en saillie, en toiture comme en façades sur voies. Ils doivent être dissimulés derrière des persiennes ou des grilles. Les dispositifs doivent être non visibles depuis la voie publique. Ils seront installés à l'intérieur du bâtiment, intégrés le cas échéant aux menuiseries ou incorporés dans les devantures commerciales. Ils pourront être posés dans une ouverture inutilisée, en caves, en combles. Ils peuvent être encastrés dans la façade et masqués par une grille, en harmonie avec le style de la construction, à condition de ne pas présenter de saillie par rapport au nu de la façade.

Ils devront de plus être implantés de manière à représenter une moindre gène pour le voisinage.

Les antennes paraboliques sont interdites sur les façades donnant sur les rues. Elles doivent être disposées de manière à ne pas être visibles depuis les voies et emprises publiques.

- **Devantures commerciales :**

La conception de la devanture commerciale, par son impact sur l'espace public, doit prendre en compte les caractéristiques architecturales du bâtiment dans lequel elle s'insère et s'harmoniser avec le paysage de la rue par l'utilisation de matériaux de qualité. Les stores, bannes, éléments de fermeture, enseignes et éclairage font partie intégrante de la devanture.

L'autorisation de créer une devanture commerciale peut être refusée si elle est de nature à altérer la composition du bâtiment ou de la façade sur rue. Le guide architectural du centre ancien de Saint-Ambroix (partie 2) consultable en mairie pourra être utilisé pour aider à la réalisation d'une devanture commerciale.

Les devantures commerciales anciennes en applique bois (datant notamment du XIXe siècle) doivent être conservées et restaurées dans leurs aspects et dispositions d'origine.

Les devantures commerciales doivent respecter les prescriptions suivantes :

- <u>Dimensions des devantures commerciales :</u>
  - Hauteur : limitée au rez-de-chaussée, au niveau du bandeau marquant la limite avec l'étage supérieur ;
  - Largeur : limitée à la largeur de l'immeuble sur lequel elle s'implante. Lorsque le commerce occupe plusieurs immeubles en rez-de-chaussée, la devanture doit marquer la limite entre chaque immeuble ;
  - Ne pas intégrer les portes d'entrée d'immeubles dans les devantures, afin de conserver leur visibilité et leur décor éventuel.
- <u>Percements des vitrines :</u>
  - Les percements devront être adaptés à la composition architecturale du bâtiment, notamment faire apparaitre la répartition générale des axes des baies des étages supérieurs et son ordonnancement général ;
  - Ils devront conserver et mettre en valeur les piédroits, piliers, arcs, plates-bandes, linteaux, arcades, pilastres, éléments moulurés, chaines d'angles, consoles, etc.

- Matériaux, couleurs, éclairage :
  - une harmonie de matériaux, de couleur et de style devra être recherché avec l'immeuble occupé par le commerce ;
  - les devantures en appliques seront réalisées en bois peint à l'exclusion de tout autre matériaux ;
  - le bandeau horizontal sera couronné d'une corniche protégée par une couverture en zinc ;
  - les menuiseries peuvent être réalisées en bois peint, en acier peint ou conservé apparent, en aluminium prélaqué gris, anthracite ou bronze, aux profilés fins ;
  - l'éclairage des devantures est autorisé s'il reste discret par exemple sous forme de spots encastrés, ou sous l'entablement du bandeau ou encore par éclairage interne de lettres indépendantes (rétro éclairage des lettres) fixées sur la maçonnerie.

Sont interdits :

  - les tons fluorescents ;
  - les caissons lumineux, les rampes lumineuses et l'éclairage au néon ;
  - les rideaux métalliques extérieurs avec coffre saillant. Le rideau métallique, quand il est indispensable, sera ajouré et installé derrière le linteau. Chaque fois que cela sera possible on leur préfèrera l'emploi de vitrages anti-effraction ;
  - les coffrages volumineux (des stores ou des éléments de fermeture) appliqués sur la maçonnerie.

- Traitement des seuils :
  - Les seuils doivent être traités avec soin, en corrélation avec l'époque et le style de chaque façade ;
  - Dans le cas d'un placage (marche et contre-marche sans nez de marche), il sera posé bord à bord pour simuler l'effet massif et aura une épaisseur minimum de 3 cm.

- **Les couvertures des toitures :**

  - **Matériaux de couverture et pente :**

Les toitures seront couvertes de tuiles de terre cuite rondes dite « canal » de teinte paille claire ou brique rosée patinée par le temps en couvert. Les tuiles mécaniques à emboitement de type « romane » sont interdites. Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Dans certains cas exceptionnels justifiés par l'architecture, des dispositions différentes peuvent être admises, à condition de respecter l'harmonie d'ensemble du bâtiment et ne pas nuire à l'environnement naturel et urbain et aux perspectives paysagères remarquables. Les panneaux solaires ou photovoltaïques ne sont pas autorisés, à moins qu'ils ne soient pas visibles depuis le domaine public et ne nuisent pas à la perception sur la ville, notamment depuis le Dugas.

  - **Débords de toitures :**

Les débords de toiture seront choisis en fonction du type de bâtiment et de l'homogénéité de l'opération, par exemple la génoise, la corniche, la pierre, le plâtre, le débord de chevrons pour l'architecture traditionnelle.

  - **Souches et conduits de cheminées** :

Traditionnellement de forme large et compacte, ils sont positionnés à proximité du faitage. La jonction souche/toiture est réalisée en zinc ou au mortier de chaux. Les raccords réalisés en calendrite ou mammouth sont interdits.

  - **Gouttières, chenaux et canalisations en façade** :

Sur les constructions anciennes les gouttières, cheneaux et descentes d'eaux seront réalisées en zinc et le PVC est interdit. Les dauphins en fonte seront conservés et/ou restitués.

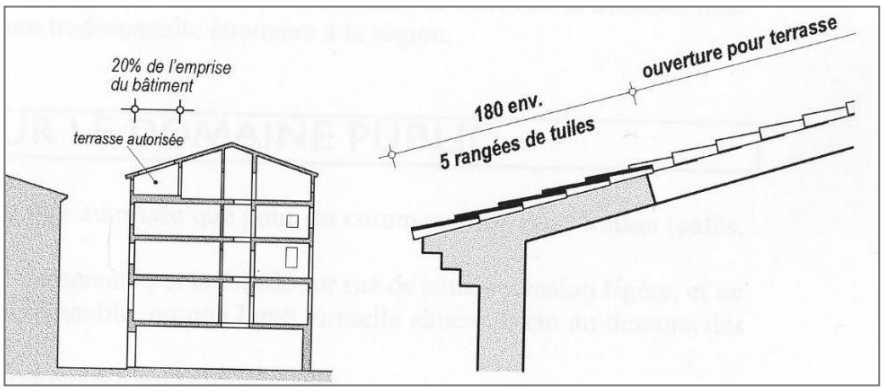
Toutes les canalisations apparentes en façade devront être implantées en bordure de construction (proche limite parcellaire) et doivent suivre des parcours verticaux.

  - **Toitures terrasses :**

Pour les bâtiments anciens : les toitures terrasses partielles et accessibles, ouvertes dans un pan de toiture, et inscrites dans le volume, sont autorisées à condition d'être les moins perceptibles possibles depuis le domaine public. Elles devront respecter les conditions suivantes :

- l'ouverture dans la toiture ne doit pas excéder 20 % de l'emprise du corps du bâtiment ;

- aucun élément, garde-corps en particulier ne doit être saillant par rapport au plan de la toiture dans laquelle a été aménagée cette terrasse ;
- en partie basse de l'ouverture ménagée dans le pan de la toiture, la côte verticale ne doit pas être inférieure à 1 m ;
- les rives latérales, basses (égout) et haute (faîtage) de toiture doivent être maintenues selon les règle suivantes :
    - entre la rive de toiture et l'ouverture de terrasse, côte de 1,80 m minimum dans le plan de la toiture ;
    - entre l'épaisseur de la corniche et la terrasse, 5 rangées de tuile au minimum.



Pour les constructions nouvelles ou les constructions contemporaines : les terrasses en toiture peuvent être admises, à condition de ne pas dénaturer l'harmonie d'ensemble de la rue et les perspectives paysagères remarquables.

- **<u>Clôtures :</u>**

Les clôtures bordant l'espace public :

Un soin particulier sera apporté au traitement du végétal et de la clôture bordant l'espace public (mur de clôture, portail, portillon et haie d'accompagnement). Elles seront édifiées de manière à conserver la continuité architecturale et l'harmonie de la rue.

Les ouvrages anciens (murs, murets, portails, portillons) seront conservés et restaurés.

Ils serviront d'exemple pour toute réhabilitation ou nouvelle réalisation.

Dans le cas de constructions nouvelles, il conviendra de s'inspirer des modèles anciens correspondant à la typologie de la rue. A défaut, les clôtures nouvelles seront constituées :

- d'un mur plein de 1,80 m de hauteur maximum, réalisé en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes ;
- ou d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum, réalisé en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes. Le muret pourra être surmonté de barreaudages verticaux ou de dispositifs à claire voie d'une hauteur totale maximale de 1,80 mètre, et/ou d'une haie vive. Pour être autorisés, les grillages devront obligatoirement être accompagnés de végétation qui devra les masquer. Les végétaux seront pris dans la palette des espèces locales ou adaptées au climat local.

Les murs en maçonnerie seront obligatoirement enduits en totalité, et en particulier du côté de l'espace public. Les enduits auront l'aspect, la qualité et la couleur des enduits au mortier de chaux utilisant des sables locaux ou colorés dans un ton similaire aux pierres locales, pouvant aller du beige à l'ocre orangé. La couche de finition des enduits sera lissée, talochée finement (tendue) ou grattée fin, mais jamais brossée ou écrasée. La finition sera fonction du support et permettra une respiration de la pierre le cas échéant.

Les murs en pierres apparentes seront réalisés avec des pierres dont l'aspect évoque les pierres locales.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Leur hauteur maximale est de 1,80 m par rapport au terrain naturel.

Les clôtures entre limites séparatives seront perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Elles pourront être constituées de grillage. Les clôtures grillagées seront obligatoirement accompagnées de végétation qui devra les masquer. Les végétaux seront pris dans la palette des espèces locales ou adaptées au climat local.

Les murs de soutènements devront veiller à limiter leur impact visuel, tant dans les techniques utilisées que dans leur hauteur. Les projets devront réduire les terrassements et intégrer les bâtiments dans la pente. En cas de réalisation de terrassements, les murs de soutènement présenteront un aspect de terrasse en pierre sèche (faïsse).

Les terrasses en pierre sèche existantes seront conservées et restaurées.

Escaliers et perrons :

Les escaliers extérieurs traditionnels sont en pierre, sans garde-corps. En cas de nécessité, l'intégration de garde-corps devra être réalisée par ouvrage métallique à barreaudage simple, droit en fer rond ou carré ou lisse plate, pouvant être peint de couleur foncée, mate, excepté le noir.

Les escaliers ne devront pas être recouverts de grés, faïence, ciment ou pierre en « opus incertum », ou terre cuite. Leur restauration devra être effectuée avec des éléments de pierre monolithe ou reconstituée.

- **Pergolas, treilles ou autres protections solaires**

Les pergolas devront être réalisées en métal (fer forgé ou acier) et présenter une structure droite ou cintrée, recouverte de végétation (glycine, vigne, vigne-vierge, etc.). Elles doivent être peintes de couleur foncée, mate, excepté le noir.

- **Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique :**

Afin de ne pas porter atteinte à la valeur patrimoniale du bâti, les nouvelles technologies permettant les économies d'énergie ou les dispositifs de production d'énergie renouvelable devront être intégrés le mieux possible au bâti existant, afin de n'être pas visibles depuis l'espace public

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que panneaux solaires, toitures végétalisées, rehaussement de couverture pour isolation thermique, sont autorisés en saillies des toitures à condition que leur volumétrie s'insère harmonieusement dans le cadre bâti environnant.

Pour les nouvelles constructions, les dispositifs seront intégrés comme éléments architecturaux de la construction.

En construction neuve, la part d'énergie d'origine renouvelable dans le bilan énergétique des constructions neuves, hors chauffage, doit représenter à minima 20%.

- **Dispositions spécifiques aux bâtiments protégés repérés sur les plans de zonage**

Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, de côtes d'égout et de pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) sont interdits.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restaurer ou à restituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, ... doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine et sans faire disparaitre la mémoire de sa destination d'origine.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Espaces libres en pleine terre (ELPT) :**

Les espaces libres en pleine terre devront représenter au minimum 10% de terrain d'assiette de l'opération.

- **Plantations et espaces verts :**

- Les surfaces libres de constructions doivent être plantées. Il est imposé au minimum un arbre par 200 m² de terrain libre de construction.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour quatre places.
- Les plantations doivent être constituées d'essences locales ou adaptées au climat local.
- Les haies monospécifiques sont interdites. Elles seront composées d'essences variées.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes et non invasives. On pourra se référer aux suggestions inscrites dans l'OAP thématique TVB, ainsi qu'aux propositions faites en concertation avec le Parc National des Cévennes.

- **Espaces verts protégés (EVP) :**

- La dominante végétale des surfaces doit être maintenue ;
- Les arbres, arbustes et les haies doivent être conservés. Le défrichement est donc interdit ;
- Les coupes et abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à la mise en valeur du boisement dans son ensemble ou de sujets spécifiques, ou encore liée à un risque avéré pour la santé ou pour la sécurité des biens ou des personnes. En cas d'abattage, il est demandé de replanter les arbres, arbustes ou haies en quantité et qualité suffisante pour maintenir ou restaurer l'ensemble végétal ;
- En cas de présence de végétaux invasifs, allergènes ou inadaptés au climat local, ils seront remplacés par des végétaux pris dans la palette des essences locales et adaptées au climat local ;
- Le débroussaillage est admis, notamment pour respecter les obligations légales de débroussaillement (OLD).

- **Arbres protégés :**

- Ces arbres doivent être conservés.
- Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à un risque avéré pour la santé ou pour la sécurité des biens ou des personnes.
- En cas d'abattage, il est demandé de replanter un arbre de qualité équivalente et adapté au climat local.

- **Gestion des eaux pluviales :**

Les ouvrages seront intégrés au mieux à l'aménagement et au paysage, en favorisant des talus doux, des profondeurs limitées, un enherbement et des plantations adaptées.

- **Eclairage extérieur :**

- le flux lumineux de l'éclairage extérieur devra être orienté vers le bas, sous un angle maximum de 75°;
- les teintes d'éclairage devront être de type « blanc chaud », la température de couleur devra être limitée à 2400°K maximum.

Article 7 - Stationnement

- **Stationnement des voitures :**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Pour les constructions destinées à l'habitation, le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- 1 place par tranche de 80 m² entamée de surface de plancher, sans qu'il soit exigé plus de 2 places par logements, sauf pour les logements locatifs sociaux ;
- pour les logements locatifs sociaux : 1 place de stationnement par logement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement de constructions existantes qui n'entraine pas de création de logement supplémentaire.

Pour les autres destinations, les places de stationnement devront être adaptées et proportionnées aux besoins de l'activité.

- **Stationnement des vélos :**

Les constructions destinées à l'habitation collective devront prévoir la réalisation de locaux exclusivement destinés aux vélos, directement accessibles, clos et équipés d'arceaux de stationnement adaptés.

Les commerces et activités de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront prévoir des espaces destinés au stationnement des vélos équipés d'arceaux de stationnement adaptés, soit ouverts soit clos.

La superficie de ces espaces de stationnement de vélos ne doit pas être inférieure à :

- constructions destinées à l'habitation collective : une surface équivalent à 1,5 m² par tranche de 100 m² de SHON, avec un minimum de 10 m² par construction ;
- constructions destinées aux commerces et activités de service accueillant du public : 2 places par tranche de 100 m² de surface de vente ou accueil du public ;
- constructions destinées aux bureaux et aux équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation et des besoins des occupants.

Titre 3 – Equipement et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit disposer d'un accès présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsqu'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU fait l'objet d'une procédure de division parcellaire ou dans le cadre de toute procédure d'aménagement permettant la réalisation de plusieurs logements, une mutualisation des accès devra être recherchée et pourra être exigée.

Tout nouvel accès le long des routes départementales doit faire l'objet d'une permission de voirie délivrée par le Département. Celui-ci pourra interdire ou limiter le nombre d'accès aux parcelles riveraines ou assujettir son autorisation à des prescriptions spécifiques dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors de la plate-forme routière. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera de façon à assurer un dégagement minimum de 5 mètres.

- **Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les opérations permettant la réalisation de plusieurs logements rechercheront en priorité la réalisation de voies publiques ou privées avec deux débouchés. En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles en impasse desservant plusieurs constructions doivent disposer à leur extrémité d'une aire de retournement permettant aux véhicules de secours, de défense incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 9 - Desserte par les réseaux

- **Eau potable :**

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

- **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées non domestiques

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Piscines

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

La superficie des piscines individuelles est limitée à 32 m²

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent :

- privilégier une infiltration à la source (sur l'unité foncière) en limitant l'imperméabilisation des sols, ainsi que le stockage pour la réutilisation de l'eau de pluie ;
- garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées ;
- garantir l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et l'annexe 5**.2.3.** du dossier de PLU. Le raccordement direct sans compensation des eaux vers le réseau pluvial (s'il existe) est interdit.

Les dispositions constructives des bâtiments et les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau. Les noues devront avoir une pente minimale de 0,5%.

L'utilisation de technique alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe n°**5.2.3**. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, ainsi qu'à l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée par un fossé, les constructions nouvelles (bâtiment, clôture,...) devront être situées en retrait de 2 m minimum vis-à-vis du haut des berges du fossé. Celui-ci devra être laissée libre de toute occupation et son busage est interdit.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un collecteur pluvial, les constructions nouvelles devront être implantées en retrait de 2 mètres minimum de part et d'autre de l'axe du collecteur.

Les constructions neuves des maisons individuelles devront prévoir d'intégrer un volume minimum de 300L de stockage de l'eau pour l'arrosage des jardins.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions encadrant cet usage, à savoir l'arrêté du 21 aout 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments, notamment l'obligation de munir les aérations de grilles antimoustiques de maille de 1 mm au maximum.

➢ **Règles applicables aux projets soumis à une procédure EAU**

Pour tout projet soumis aux rubriques de la nomenclature Loi sur l'Eau, les règles de la Police de l'Eau remplacent celles du zonage pluvial et s'appliquent en priorité.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

➢ **Règles applicables aux projets soumis au zonage pluvial**

Pour chaque nouveau projet d'urbanisation, l'aménageur doit mettre en œuvre un système de « gestion à la source » des eaux pluviales permettant la collecte, le stockage et l'infiltration et/ou la régulation des ruissellements.

Le volume de rétention à créer doit être dimensionné sur la base d'un ratio de 100 litres par m² imperméabilisé (à minima).

La vidange des ouvrages doit être réalisée préférentiellement par infiltration et évapotranspiration. Mais si les conditions ne sont pas favorables à l'infiltration, l'évacuation des ouvrages pourra se faire à débit régulé vers un exutoire (réseau pluvial collectif, enterré ou aérien, voirie, sol), l'orifice de fuite doit être en diamètre Ø40 mm à minima (indépendamment de la zone, de la superficie aménagée et du volume à mettre en œuvre).

Cas exemptés
Quelques cas d'imperméabilisations sont exemptés :

- Principe d'antériorité : le zonage pluvial ne s'applique uniquement aux nouvelles surfaces imperméabilisées et non aux surfaces déjà imperméabilisées lors de l'entrée en vigueur du présent zonage.
- Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques m², les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées inférieures ou égales à 20 m², seront dispensés d'un ouvrage de compensation obligatoire.
- De même, les extensions d'aménagements existants impliquant une surface imperméabilisée supplémentaire inférieures ou égales à 20 m², seront dispensées d'un ouvrage de compensation obligatoire.

Les règles de mise en œuvre des mesures compensatoires sont présentées dans le règlement du zonage pluvial en annexe du PLU (pièce 5.2.3.).

Electricité

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés. A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Pour les ensembles immobiliers collectifs, des antennes collectives sont obligatoires.

- **Réseaux de communication électroniques**

Toute opération devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

- **Déchets**

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Les locaux et/ou les aires nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans les opérations d'ensemble et les logements collectifs, en terme de surface et de matériaux, de façon à ce que leur intégration soit la plus discrète possible.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

Caractéristiques de la zone :

La zone UC est une zone urbaine générale, correspondant aux extensions à dominante résidentielle récentes, développées en continuité du centre historique et des faubourgs, correspondant aux quartiers périphériques (Jumas, Paradis, Serre Gajac et Coste Chaude, Pradels, Grès, Bruguerolle) ainsi qu'à la zone urbanisée du Moulinet.

On distingue différents secteurs, de densités dégressives :

- UCa : de densité moyenne à forte, correspondants aux secteurs les plus proches du centre de Saint-Ambroix et de ses faubourgs, sur lesquels une densification est encouragée, toutefois dans la limite des contraintes imposées par la zone inondable (PPRi) ;
- UCb : de densité moyenne, correspondants aux secteurs situés à relative proximité du centre de Saint-Ambroix et de ses faubourgs, ou encore les parties de plaine du secteur du Moulinet, sur lesquels la densification doit être maîtrisée au regard des contraintes géographiques, paysagères, hydrauliques ou de desserte ;
- UCc : de densité faible, correspondants aux secteurs les plus éloignés du centre et/ou soumis à des contraintes hydrauliques, paysagères ou de desserte fortes, en général avec une topographie marquée, qui n'incitent pas à leur densification.

La zone UC est concernée par des dispositions spécifiques :

- bâtiments protégés ;
- espaces verts protégés (EVP) et arbres protégés ;
- réservoir et corridor de biodiversité lié à la Cèze ;
- zones non aedificandi autour des cours d'eau ;
- risque de ruissellement urbain « Ru-U » ;
- risque d'inondation par débordement des cours d'eau lié au PPRi ;
- risques de feux de forêt (faible à très élevé) ;
- risques de « retrait gonflement des argiles » (moyen et fort) ;
- risque de glissement de terrains (aléa faible) : à titre informatif ;
- risques de chutes de blocs (moyen et fort) ;
- risque de sismicité moyen (zone 3), et risque radon (zone 3) qui concernent toute la commune ;
- bandes de bruit autour des infrastructures classées bruyantes.

Titre 1 - Destinations des constructions, usage et affectations des sols, nature d'activités

Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

- **Sur l'ensemble de la zone :**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce et activités de services, sauf celles admises aux conditions de l'article 2 ;
- les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, sauf celles admises aux conditions de l'article 2 ;
- l'aménagement des terrains de campings, caravaning ;

- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement isolé de caravanes, le camping ;
- les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisir ;
- les affouillements ou exhaussements de sol, sauf celles admises aux conditions de l'article 2 ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles admises aux conditions de l'article 2 ;
- les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir ;
  - les dépôts de véhicules, de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature ;
  - les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques supérieurs à 3 m, support inclus ;
- le remblaiement, la couverture ou le busage des fossés.

▪ **Sur les espaces concernés par des dispositions spécifiques :**

Sont de plus interdits :

- Bâtiments protégés : la démolition des bâtiments, sauf aux conditions limitées de l'article 2 ;
- Risque d'inondation par débordement des cours d'eau du PPRi : les occupations des sols interdites dans le règlement du PPRi (se reporter à l'annexe 5.1.3. du dossier de PLU) ;
- Zones non aedificandi autour des cours d'eau : toute nouvelle construction, murs de clôtures compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux, est interdit dans une bande de 10 mètres appliquée à partir du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique repéré sur les plans de zonage du PLU ;
- Risque de ruissellement urbain (RuU) : les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du zonage pluvial et de ruissellement (se reporter à l'annexe 5.2.3. du PLU), et en particulier (non exhaustif) :
  - la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques ;
  - tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants ;
  - la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules.
- Risques de feux de forêt :
  - aléa fort à très fort : les ERP, les ICPE, les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
  - aléa moyen : les ERP de catégorie 1 à 4, les ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie ;

Article 2 – Limitations des usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

▪ **Sur l'ensemble de la zone :**

Sans préjudice des dispositions communes (chapitre 1), sont admis sous réserve qu'elles n'entrainent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :

- les constructions destinées aux entrepôts affectés aux activités de logistique urbaine ;
- l'aménagement et l'extension des constructions existantes destinées au commerce et activités de service, dans la limite de 50 m² de surface de vente et de 20% de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU ;
- l'hébergement hôtelier ou touristique et la restauration sont admis dans les bâtiments protégés repérés sur le règlement graphique du PLU, ainsi que les constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité de ces bâtiments protégés et situées sur la même unité foncière ;
- les constructions temporaires à usage d'activités sur le domaine public à condition qu'elles aient obtenues au préalable une autorisation de voirie ;
- la création, l'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration et enregistrement à la date du présent PLU sous réserve qu'elles concourent au fonctionnement urbain et aux activités de proximité ;

- les affouillements et exhaussements de sols strictement liés à la réalisation des constructions, voies et réseaux autorisés.

Il est rappelé que les activités économiques devront satisfaire aux règlementations en vigueur, notamment le décret du 31 aout 2006 et l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux relatifs à la lutte contre le bruit de voisinage.

La démolition de tout ou partie d'un immeuble ou groupe d'immeubles est soumise à l'obtention préalable d'un permis de démolir.

- **Sur les espaces concernés par des dispositions spécifiques :**

Bâtiments protégés :

- Tous travaux affectant l'aspect extérieur de ces bâtiments est soumis à autorisation d'urbanisme. Ils ne pourront être admis qu'à condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble ;
- La démolition d'une partie du bâtiment protégé ne pourra être admise qu'à condition qu'elle concoure à la restauration ou la restitution du bâtiment dans son aspect d'origine.

Espaces verts protégés (EVP) :

- La dominante végétale des surfaces doit être maintenue. Les arbres, arbustes et les haies doivent être conservés. Tout projet susceptible de porter atteinte à la qualité de la couverture arborée existante devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages sont seulement admis aux conditions de l'article 6 ;
- les constructions mesurées (limitées à 20 m² d'emprise au sol ou 10% de l'EVP), les installations mobilières, locaux techniques de faibles dimensions et les aménagements de surface peuvent être admis, à condition de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

Arbres protégés :

Ces arbres doivent être conservés. Tout projet susceptible de porter atteinte à la qualité et l'intégrité de ces arbres devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Les coupes ou abattages sont seulement admis aux conditions de l'article 6.

Réservoir et corridor de biodiversité lié à la Cèze :

- Les clôtures mentionnées à l'article 5 devront être franchissables par la petite faune.
- Le couvert végétal structurant (ripisylve, haies bocagères et arbres notables) doit être conservé. Les coupes et abatages d'arbres sont seulement admis aux conditions de l'article 6.

Risque inondation par débordement de cours d'eau du PPRi : toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi (se reporter à l'annexe **5.1.3.** du dossier de PLU) ;

Risque de ruissellement urbain (Ru-U) : les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions mentionnées par le règlement du zonage pluvial et de ruissellement (se reporter à l'annexe 5.2.3. du PLU).

Risques de « retrait - gonflement des argiles » : tous les occupations et utilisations du sol doivent respecter la règlementation en vigueur et notamment les obligations d'études géotechniques préalables et les techniques particulières de construction liés à ce phénomène (se reporter à l'annexe 2 du présent règlement) ;

Risques de feux de forêt :

- d'aléa fort à très fort : peuvent être admis les extensions des bâtiments existants, à condition de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité avec présence humaine prolongée, ainsi que les constructions permettant la densification de la zone urbanisée et prévoyant les équipements de défense adéquat (hydrants et voirie normalisés), et à l'exception des constructions interdites en article 1 ;
- d'aléa faible à moyen : les constructions devront prévoir les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés) ;

Risques de chutes de blocs : toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions précisées à l'annexe 4 du présent règlement.

Bandes de bruit (bande de 100 ou 30 m le long de la RD 904 - bande de 37 m le long de la RD37) : les constructions devront intégrer les prescriptions d'isolements acoustiques mentionnées par de l'arrêté du 30 mai 1996 ou conformément à toute législation ou règlement postérieur (se reporter à l'annexe 5.3 du dossier de PLU).

Risque sismique : les constructions neuves doivent respecter les règles imposées en zone de sismicité 3 selon les types de bâtiments (se reporter à l'annexe 3 du présent règlement).

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité fonctionnelle :**

La zone UC est une zone urbaine générale qui admet une mixité fonctionnelle sur l'ensemble de la zone, sous réserve des interdictions et limitations des articles 1 et 2.

- **Mixité sociale :**

L'ensemble de la zone fait l'objet d'une servitude de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Ainsi, sur la zone, tout projet soumis à permis de construire, d'aménager, de déclaration préalable valant division ou portant changement de destination, comportant des surfaces de plancher nouvelles à destination d'habitation supérieures ou égales à 450 m² doit affecter au minimum 30% des logements produits et/ou 30% des surfaces de plancher d'habitat produits à du logement locatif social. Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche.

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (chapitre 1), les constructions doivent être implantées vis-à-vis de l'alignement des voies actuelles, modifiées ou futures :

- **En UCa :**
  - soit à l'alignement ;
  - soit avec un recul de 4 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement.
- **En UCb et UCc :** avec un recul de 4 mètres minimum vis-à-vis de l'alignement.

Le long des routes départementales, les constructions doivent s'implanter selon un recul minimum vis-à-vis de l'axe :

- d'au moins 25 mètres : le long des RD904, RD51, RD37 ;
- d'au moins 15 m : le long des RD171, RD437, RD537.

Pour les giratoires, la marge de retrait vis-à-vis des RD s'apprécie par rapport à l'axe de la voie extérieure de l'anneau.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie :

- dans les opérations d'ensemble, pour les voies internes à l'opération ;
- pour les projets de surélévation ou de réhabilitation de bâtiments édifiés différemment ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté différemment par rapport aux voies ;
- pour tenir compte de l'alignement des constructions voisines ou pour valoriser le paysage urbain ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en fonction de leur nature et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières ni ne compromette l'harmonie d'ensemble de la zone.

- **Règles de recul le long des écoulements superficiels :**

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (chapitre 1), et nonobstant les règles ci-avant, les aménagements et constructions non liées à l'entretien des berges ou à la mise en sécurité des biens et des personnes doivent être implantées le long des écoulements superficiels, à une distance minimale :

- de 10 m de part et d'autre du haut de berge pour les ruisseaux ;
- de 2 m de part et d'autre du haut de berge pour les fossés et talwegs.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (chapitre 1), les constructions doivent être édifiées en retrait de 4 m minimum vis-à-vis des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- dans les opérations d'ensemble sauf vis-à-vis des limites extérieures à l'opération ;
- pour les projets de surélévation ou de réhabilitation de bâtiments édifiés différemment ;
- lorsque le bâtiment nouveau est accolé à un bâtiment existant situé en limite séparative ;
- pour les constructions ne dépassant pas 3,5 m de hauteur au point le plus haut ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en fonction de leur nature et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières ni ne compromette l'harmonie d'ensemble de la zone ;
- pour les piscines, qui devront être situées en retrait de 2 mètres minimum vis-à-vis des limites séparatives.

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

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (chapitre 1), les constructions non contigües doivent être édifiées en respectant une distance entre deux constructions telle que la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de cette limite soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points et toujours supérieure ou égale à trois mètres (H/2, minimum 3 m).

- **Hauteur :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à :

- **En UCa** : 9 mètres à l'égout et 11 mètres au faitage.
- **En UCb et UCc** : 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.

Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes. Une tolérance de 1 mètre est admise dans le cas de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante, afin de permettre la réalisation d'un étage complet sous réserve que le niveau à réaliser permet d'améliorer l'organisation de la construction et qu'elle s'insère harmonieusement dans son environnement.

- **Emprise bâtie :**

L'emprise bâtie des constructions, mesurée par rapport au terrain d'assiette de l'opération, est limitée à :

- **En UCa :** 35 % ;
- **En UCb :** 25 % ;
- **En UCc :** 20%.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur

des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 et paysagères.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, s'y adapter et non l'inverse, ainsi que de l'implantation des constructions voisines. On privilégiera une orientation des façades principales au sud, à l'est ou à l'ouest, ainsi que des immeubles traversants. Les constructions devront veiller à limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Tout pastiche d'une architecture traditionnelle est à éviter. Toute architecture spécifique à une autre région est interdite.

Les façades latérales, murs de clôtures et bâtiments annexes doivent être aménagés avec le même soin que les façades principales et doivent être traités en harmonie avec celles-ci et avec leur environnement, tant du point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

Le choix des matériaux doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site et l'environnement bâti. Tous les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings…, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

De manière générale, il est admis les constructions ou réhabilitations innovantes du point de vue architectural et environnemental découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale ou d'architecture durable.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, réalisé dans le cadre d'un projet architectural susceptible de se distinguer des bâtiments traditionnels peuvent présenter un aspect différent des prescriptions du présent article, compte tenu de leurs fonctions et caractéristiques propres.

- **Façades :**

Le parement extérieur des murs doit être constitué d'enduits de granulométrie fine et sans relief. Les enduits d'aspect mortier de ciment, par application mécanique dite « tyrolien », « brut de projection » ou « rustique », les finitions grattées ainsi que les revêtements d'aspect plastifié sont interdits.

La couleur des enduits devra se situer dans les tons de la pierre naturelle locale de teinte claire (blanc cassé, beige à ocre clair). Des couleurs peuvent être apportées à condition de se situer dans les nuances d'ocres naturels jaune, rouille à brun. Les teintes blanches sont interdites. Une harmonie des couleurs doit être recherchée.

L'utilisation d'autres matériaux d'aspect naturel et/ou traités qualitativement peut être admis en parement, tels que la pierre, le bois, le béton brut, etc.

Les appareils de conditionnement d'air (chauffage, ventilation, climatisation) ainsi que les antennes et paraboles ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public ou collectif (intégrés dans la construction, positionnés sur façades secondaires ou bénéficier d'un habillage). Les réseaux liés à ces appareils devront être intégrés au bâtiment et ne pas être visibles.

Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales, ou tout autre élément technique rapporté, doivent être harmonieusement intégrés à la façade. Ils suivront des parcours verticaux les plus directs, seront placées aux extrémités de la construction et seront réduits au nombre minimum. Les descentes d'eaux usées ne doivent pas être apparentes en façade.

- **Menuiseries :**

- Les volets en bois traditionnels sont à privilégier ;
- Dans les constructions neuves, les coffres des volets roulants doivent obligatoirement être intégrés à la maçonnerie ou situés à l'intérieur de la construction. Ils ne doivent pas déborder en façade ou sur la menuiserie.

- **Couvertures :**

Les toitures en pente seront couvertes de tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont interdites. Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Dans certains cas justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables des dispositions différentes peuvent être admises.

Elles doivent obligatoirement intégrer des débords de 20 cm minimum.

Les toitures terrasses sont admises, à condition d'un traitement qualitatif de cette cinquième façade (insertion des éléments techniques -qui ne doivent pas être visibles depuis l'espace public-, traitement des acrotères, etc.). La végétalisation des toits terrasses est encouragée.

- **Bâtiments protégés repérés sur le règlement graphique du PLU :**

Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, de côtes d'égout et de pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) sont interdits.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, etc. doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine et sans faire disparaitre la mémoire de sa destination d'origine.

- **Clôtures**

Les murs anciens, piliers et portails anciens seront conservés, restaurés ou restitués dans leur aspect d'origine.

Les haies vives sont à privilégier aux clôtures rigides (murs, grillage, etc.), qui peuvent être facultatives.

Les clôtures bordant l'espace public veilleront à créer une harmonie de la rue ainsi qu'à permettre des percées visuelles vers les propriétés privées (« jardins de devant » qui participent à la qualité paysagère de la rue). Leur hauteur maximale sera de 1,80 m par rapport au terrain naturel. Elles seront constituées :

- d'un mur plein de 1,80 m maximum, réalisé en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes ;
- ou d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum, réalisé en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes. Le muret pourra être surmonté de barreaudages verticaux ou de dispositifs à claire voie d'une hauteur totale maximale de 1,80 mètre, et/ou d'une haie vive. Pour être autorisés, les grillages devront obligatoirement être

accompagnés de végétation qui devra les masquer. Les végétaux seront pris dans la palette des espèces locales ou adaptées au climat local.

Les murs en maçonnerie seront obligatoirement enduits de tous les côtés, et en particulier du côté de l'espace public. Les enduits auront l'aspect, la qualité et la couleur des enduits au mortier de chaux utilisant des sables locaux ou colorés dans un ton similaire aux pierres locales, pouvant aller du beige à l'ocre orangé. La couche de finition des enduits sera lissée, talochée finement (tendue) ou grattée fin, mais jamais brossée ou écrasée. La finition sera fonction du support et permettra une respiration de la pierre le cas échéant.

Les murs en pierres apparentes seront réalisés avec des pierres ayant l'aspect des pierres locales.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

Les clôtures entre les limites séparatives seront perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Elles pourront être constituées de grillage. Les clôtures grillagées seront obligatoirement accompagnées de végétation qui devra les masquer. Les végétaux seront pris dans la palette des espèces locales ou adaptées au climat local.

Les clôtures bordant les espaces agricoles ou naturels seront perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune et seront obligatoirement végétalisées. Les végétaux seront pris dans la palette des espèces locales ou adaptées au climat local. Les murs pleins sont interdits.

Les murs de soutènements devront veiller à limiter leur impact visuel, tant dans les techniques utilisées que dans leur hauteur. Les projets devront réduire les terrassements et intégrer les bâtiments dans la pente. En cas de réalisation de terrassements, les murs de soutènement présenteront un aspect de terrasse en pierre sèche (faïsse).

Les terrasses en pierre sèche existantes seront conservées et restaurées.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Espaces libres en pleine terre**

Les espaces libres en pleine terre, mesurés par rapport au terrain d'assiette de l'opération, devront représenter au minimum :

  - En UCa : 35%
  - En UCb : 45%
  - En UCc : 50%

- **Plantations et espaces verts :**

- Les surfaces libres de constructions doivent être plantées. Il est imposé au minimum un arbre par 200 m² de terrain libre de construction.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour quatre places.
- Les plantations seront composées de végétaux d'essences variées et adaptées au climat local.
- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes et non invasives. On pourra se référer aux suggestions inscrites dans l'OAP thématique TVB, ainsi qu'aux propositions faites en concertation avec le Parc National des Cévennes.

- **Eclairage extérieur :**

- le flux lumineux de l'éclairage extérieur devra être orienté vers le bas, sous un angle maximum de 75°;
- les teintes d'éclairage devront être de type « blanc chaud », la température de couleur devra être limitée à 2400°K maximum.

- **Dispositions graphiques spécifiques :**

  - **Espaces verts protégés (EVP) :**

- La dominante végétale des surfaces doit être maintenue ;
- Les arbres, arbustes et les haies doivent être conservés. Le défrichement est donc interdit ;

- Les coupes et abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à la mise en valeur du boisement dans son ensemble ou de sujets spécifiques, ou encore liée à un risque avéré pour la santé ou pour la sécurité des biens ou des personnes. En cas d'abattage, il est demandé de replanter les arbres, arbustes ou haies en quantité et qualité suffisante pour maintenir ou restaurer l'ensemble végétal ;
- En cas de présence de végétaux invasifs, allergènes ou inadaptés au climat local, ils seront remplacés par des végétaux pris dans la palette des essences locales et adaptées au climat local ;
- Le débroussaillage est admis, notamment pour respecter les obligations légales de débroussaillement (OLD).

  - **Arbres protégés :**

- Ces arbres doivent être conservés.
- Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à un risque avéré pour la santé ou pour la sécurité des biens ou des personnes.
- En cas d'abattage, il est demandé de replanter un arbre de qualité équivalente et adaptée au climat local.

  - **Réservoir et corridor de biodiversité lié à la Cèze :**

- Le couvert végétal structurant (ripisylve, haies bocagères et arbres notables) doit être conservé. Les coupes et abatages d'arbres sont interdits, sauf s'il est démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé, à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes.
- L'implantation de nouveaux luminaires pourra être interdite, sous réserve de pouvoir assurer la sécurité des personnes. Dans tous les cas, la température de couleur devra être limitée à 1600 °K.

- **Traitement des ouvrages de gestion des eaux pluviales :**

Les ouvrages seront intégrés au mieux à l'aménagement et au paysage, en favorisant des talus doux, des profondeurs limitées, un enherbement et des plantations adaptées, Le choix des différentes espèces à implanter doit aussi tenir compte de leurs exigences écologiques (température, ensoleillement, pluviométrie, etc.), du choix de conception de l'ouvrage (type, dimensionnement, topographie), de la position du végétal sur le profil.

Article 7 - Stationnement

- **Stationnement des véhicules légers (voitures) :**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Pour les constructions destinées à l'habitation :
  - 2 places de stationnement par logements, sauf pour les logements locatifs sociaux ;
  - pour les logements locatifs sociaux : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les bureaux : 1 place par tranche de 60 m² entamée de surface de plancher.

Pour les autres destinations, les places de stationnement devront être adaptées et proportionnées aux besoins de l'activité.

- **Stationnement des vélos :**

Les constructions destinées à l'habitation collective devront prévoir la réalisation de locaux exclusivement destinés aux vélos, directement accessibles, clos et équipés d'arceaux de stationnement adaptés.

Les commerces et activités de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront prévoir des espaces destinés au stationnement des vélos équipés d'arceaux de stationnement adaptés, soit ouverts soit clos.

La superficie de ces espaces de stationnement de vélos ne doit pas être inférieur à :

- constructions destinées à l'habitation collective : une surface équivalent à 1,5 m² par tranche de 100 m² de SHON, avec un minimum de 10 m² par construction ;

- constructions destinées aux commerces et activités de service accueillant du public : 2 places par tranche de 100 m² de surface de vente ou accueil du public ;
- constructions destinées aux bureaux et aux équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation et des besoins des occupants.

Titre 3 – Equipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsqu'une unité foncière existante à la date d'approbation du PLU fait l'objet d'une procédure de division parcellaire ou dans le cadre de toute procédure d'aménagement permettant la réalisation de plusieurs logements, une mutualisation des accès devra être recherchée et pourra être exigée.

Tout nouvel accès le long des routes départementales doit faire l'objet d'une permission de voirie délivrée par le Département. Celui-ci pourra interdire ou limiter le nombre d'accès aux parcelles riveraines ou assujettir son autorisation à des prescriptions spécifiques dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors de la plate-forme routière. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera de façon à assurer un dégagement minimum de 5 mètres.

- **Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les opérations permettant la réalisation de plusieurs logements rechercheront en priorité la réalisation de voies publiques ou privées avec deux débouchés. En cas d'impossibilité technique, les voies nouvelles en impasse desservant plusieurs constructions doivent disposer à leur extrémité d'une aire de retournement permettant aux véhicules de secours, de défense incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

Article 9 - Desserte par les réseaux

- **Eau potable :**

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

- **Eaux usées**

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Dans les secteurs identifiés en assainissement non collectif par le zonage d'assainissement, l'assainissement autonome est autorisé. Toutefois, il est rappelé que même dans ces secteurs, le raccordement reste obligatoire en cas de présence de réseau d'assainissement collectif (en cas d'extension du réseau sans mise à jour du zonage d'assainissement par exemple).

Il convient de se reporter à l'annexe 5.2.2. du PLU qui détermine les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées non domestiques

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Piscines

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément à l'article R1331-2 du code de la santé publique. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

La superficie des piscines individuelles est limitée à 32 m².

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent :

- privilégier une infiltration à la source (sur l'unité foncière) en limitant l'imperméabilisation des sols, ainsi que le stockage pour la réutilisation de l'eau de pluie ;
- garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées ;
- garantir l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et l'annexe 5**.2.3.** du dossier de PLU. Le raccordement direct sans compensation des eaux vers le réseau pluvial (s'il existe) est interdit.

Les dispositions constructives des bâtiments et les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau. Les noues devront avoir une pente minimale de 0,5%.

L'utilisation de technique alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine ruissellement DDTM 30 et annexe n°**5.2.3**. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, ainsi qu'à l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée par un fossé, les constructions nouvelles (bâtiment, clôture,…) devront être situées en retrait de 2 m minimum vis-à-vis du haut des berges du fossé. Celui-ci devra être laissée libre de toute occupation et son busage est interdit.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un collecteur pluvial, les constructions nouvelles devront être implantées en retrait de 2 mètres minimum de part et d'autre de l'axe du collecteur.

Les constructions neuves des maisons individuelles devront prévoir d'intégrer un volume minimum de 300L de stockage de l'eau pour l'arrosage des jardins.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions encadrant cet usage, à savoir l'arrêté du 21 aout 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments, notamment l'obligation de munir les aérations de grilles antimoustiques de maille de 1 mm au maximum.

➢ **Règles applicables aux projets soumis à une procédure EAU**

Pour tout projet soumis aux rubriques de la nomenclature Loi sur l'Eau, les règles de la Police de l'Eau remplacent celles du zonage pluvial et s'appliquent en priorité.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;

- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

➢ **Règles applicables aux projets soumis au zonage pluvial**

Pour chaque nouveau projet d'urbanisation, l'aménageur doit mettre en œuvre un système de « gestion à la source » des eaux pluviales permettant la collecte, le stockage et l'infiltration et/ou la régulation des ruissellements.

Le volume de rétention à créer doit être dimensionné sur la base d'un ratio de 100 litres par m² imperméabilisé (à minima).

La vidange des ouvrages doit être réalisée préférentiellement par infiltration et évapotranspiration. Mais si les conditions ne sont pas favorables à l'infiltration, l'évacuation des ouvrages pourra se faire à débit régulé vers un exutoire (réseau pluvial collectif, enterré ou aérien, voirie, sol), l'orifice de fuite doit être en diamètre Ø40 mm à minima (indépendamment de la zone, de la superficie aménagée et du volume à mettre en œuvre).

Cas exemptés
Quelques cas d'imperméabilisations sont exemptés :

- Principe d'antériorité : le zonage pluvial ne s'applique uniquement aux nouvelles surfaces imperméabilisées et non aux surfaces déjà imperméabilisées lors de l'entrée en vigueur du présent zonage.
- Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques m², les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées inférieures ou égales à 20 m², seront dispensés d'un ouvrage de compensation obligatoire.
- De même, les extensions d'aménagements existants impliquant une surface imperméabilisée supplémentaire inférieures ou égales à 20 m², seront dispensées d'un ouvrage de compensation obligatoire.

Les règles de mise en œuvre des mesures compensatoires sont présentées dans le règlement du zonage pluvial en annexe du PLU (pièce 5.2.3.).

- **Electricité**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

- **Réseaux de communication électroniques**

Toute opération devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

- **Déchets**

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Les locaux et/ou les aires nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans les opérations d'ensemble et les logements collectifs, en terme de surface et de matériaux, de façon à ce que leur intégration soit la plus discrète possible.

CHAPITRE 5

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Caractéristiques de la zone :

La zone UE est une zone urbaine équipée réservée aux activités économiques productives.

La zone UE est concernée par des dispositions spécifiques :

- bâtiments protégés ;
- espaces verts protégés (EVP) ;
- réservoir et corridor de biodiversité lié à la Cèze ;
- zones non aedificandi autour des cours d'eau ;
- risque de ruissellement urbain « Ru-U » définis par le schéma pluvial ;
- risques de « retrait-gonflement des argiles » (moyen et fort) ;
- risques de feu de forêt (aléa faible à très élevé) ;
- risques de chutes de blocs ;
- risque de sismicité moyen (zone 3), et risque radon (niveau 3), qui concernent toute la commune.

Titre 1 - Destinations des constructions, usage et affectations des sols, nature d'activités

Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

- **Sur l'ensemble de la zone :**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'habitation, sauf celles admises aux conditions de l'article 2 ;
- les constructions destinées au commerce de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, au cinéma, sauf celles admises aux conditions de l'article 2 ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les équipements publics et d'intérêt collectif, sauf celles admises aux conditions de l'article 2 ;
- l'aménagement des terrains de campings, caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement isolé de caravanes, le camping ;
- les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisir ;
- les affouillements ou exhaussements de sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux ou aménagements admis dans la zone ;
- les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir ;
  - les dépôts de véhicules, de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature ;
  - les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques supérieurs à 3 m, support inclus ;
- le remblaiement, la couverture ou le busage des fossés ;
- la démolition des bâtiments protégés au titre de l'article L 151-19° du CU et représentés sur les documents graphiques, sauf aux conditions limitées de l'article 2.

- **Sur les espaces concernés par des dispositions spécifiques :**

Sont de plus interdits :

- Bâtiments protégés : la démolition des bâtiments, sauf aux conditions limitées de l'article 2 ;
- Risque d'inondation par débordement des cours d'eau du PPRi : les occupations des sols interdites dans le règlement du PPRi : se reporter à l'annexe 5.1.3. du dossier de PLU ;
- Zones non aedificandi autour des cours d'eau : toute nouvelle construction, murs de clôtures compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux, est interdit dans une bande de 10 mètres appliquée à partir du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du réseau hydrographique repéré sur les plans de zonage du PLU ;
- Risque de ruissellement urbain (RuU) : les occupations et utilisations du sol interdites par le règlement du zonage pluvial et de ruissellement (se reporter à l'annexe 5.2.3. du PLU), et en particulier (non exhaustif) :
    - la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques ;
    - tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants ;
    - la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules.
- Risques de feux de forêt :
    - aléa fort à très fort : les ERP, les ICPE, les bâtiments des services de secours et de gestion de crise ;
    - aléa moyen : les ERP de catégorie 1 à 4, les ICPE présentant un danger d'inflammation, d'explosion, d'émanation de produits nocifs ou un risque pour l'environnement en cas d'incendie.

Article 2 - Limitations des usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

- **Sur l'ensemble de la zone :**

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (chapitre 1), sont admis sous conditions :

- Les constructions destinées aux logements, à condition que le logement soit lié et nécessaire aux activités autorisées et qu'il fasse partie intégrante du bâtiment d'activité et dans la limite d'un logement par activité et sous réserve que sa surface de plancher totale n'excède pas 80 m² ;
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes destinées au commerce et activités de service, dans la limite de 50 m² et de 20% de l'emprise bâtie existante à la date d'approbation du PLU ;
- L'hébergement hôtelier ou touristique et la restauration sont admis dans les bâtiments protégés repérés sur le règlement graphique du PLU, ainsi que les extensions ou constructions nouvelles liées et nécessaires à l'activité de ces bâtiments protégés et situées sur la même unité foncière ;
- Les équipements publics et d'intérêt collectif qui ne peuvent être situés dans les zones urbaines générales en raison soit des nuisances qu'elles sont susceptibles d'entrainer pour leur voisinage, soit de leur incompatibilité avec le milieu environnant ou soit des besoins spécifiques liés à des équipements ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Sur les espaces concernés par des dispositions spécifiques :**

Bâtiments protégés :

- Tous travaux affectant l'aspect extérieur de ces bâtiments est soumis à autorisation d'urbanisme. Ils ne pourront être admis qu'à condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- La démolition d'une partie du bâtiment protégé ne pourra être admise qu'à condition qu'elle concoure à la restauration ou la restitution du bâtiment dans son aspect d'origine.

Espaces verts protégés (EVP) :

- La dominante végétale des surfaces doit être maintenue. Les arbres, arbustes et les haies doivent être conservés. Tout projet susceptible de porter atteinte à la qualité de la couverture arborée existante devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages sont seulement admis aux conditions de l'article 6.
- Les constructions mesurées (emprise bâtie limitée à 20 m² ou 10% de la surface de l'EVP), les installations mobilières, locaux techniques de faibles dimensions et les aménagements de surface peuvent être admis, à condition de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

Arbres protégés :

Ces arbres doivent être conservés. Tout projet susceptible de porter atteinte à la qualité et l'intégrité de ces arbres devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Les coupes ou abattages sont seulement admis aux conditions de l'article 6.

Réservoir et corridor de biodiversité lié à la Cèze :

- Les clôtures mentionnées à l'article 5 devront être franchissables par la petite faune.
- Le couvert végétal structurant (ripisylve, haies bocagères et arbres notables) doit être conservé. Les coupes et abatages d'arbres sont seulement admis s'il est démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes.

Risque inondation par débordement de cours d'eau du PPRi : toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi (se reporter à l'annexe **5.1.3.** du dossier de PLU) ;

Risque de ruissellement urbain (RuU) : les occupations et utilisations du sol doivent respecter les conditions mentionnées par le règlement du zonage pluvial et de ruissellement (se reporter à l'annexe 5.2.3. du PLU).

Risques de « retrait - gonflement des argiles » : tous les occupations et utilisations du sol doivent respecter la règlementation en vigueur et notamment les obligations d'études géotechniques préalables et les techniques particulières de construction liés à ce phénomène (se reporter à l'annexe 2 du présent règlement) ;

Risques de feux de forêt :

- aléa fort à très fort : peuvent être admis les extensions des bâtiments existants, à condition de ne pas conduire à la création d'un nouveau logement ou d'une nouvelle activité avec présence humaine prolongée, ainsi que les constructions permettant la densification de la zone urbanisée et prévoyant les équipements de défense adéquat (hydrants et voirie normalisés), et à l'exception des constructions interdites en article 1 ;
- aléa faible à moyen : les constructions devront prévoir les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés) ;

Risques de chutes de blocs : toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions précisées à l'annexe 4 du présent règlement.

Risque sismique : les constructions neuves doivent respecter les règles imposées en zone de sismicité 3 selon les types de bâtiments (se reporter à l'annexe 3 du présent règlement).

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (chapitre 1), les constructions doivent être implantées au minimum à :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD 37 ;
- 5 mètres par rapport à l'alignement des autres voies existantes ou à créer.

Pour les giratoires, la marge de retrait vis-à-vis de la RD s'apprécie par rapport à l'axe de la voie extérieure de l'anneau.

Des implantations différentes peuvent être autorisées, sous réserve de l'accord du gestionnaire de voirie :

- dans les opérations d'ensemble, pour les voies internes à l'opération ;
- pour les projets de surélévation ou de réhabilitation de bâtiments édifiés différemment ;
- lorsque le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté différemment par rapport aux voies ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Règles de recul le long des écoulements superficiels, repérés sur les plans de zonage :**

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (chapitre 1), et nonobstant les règles ci-avant, les aménagements et constructions non liées à l'entretien des berges ou à la mise en sécurité des biens et des personnes doivent être implantées le long des écoulements superficiels, à une distance minimale :

- de 10 m de part et d'autre du haut de berge pour les ruisseaux ;
- de 2 m de part et d'autre du haut de berge pour les fossés et talwegs.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (chapitre 1), les constructions doivent être édifiées en retrait de 5 m minimum vis-à-vis des limites séparatives.

Des implantations différentes peuvent être autorisées :

- dans les opérations d'ensemble, pour les voies internes à l'opération ;
- pour les projets de surélévation ou de réhabilitation de bâtiments édifiés différemment ;
- lorsque le bâtiment nouveau est accolé à un bâtiment existant situé en limite séparative ;
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- pour les constructions nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et services publics, en fonction de leur nature et à la condition que cette implantation ne génère pas de nuisances particulières ni ne compromette l'harmonie d'ensemble de la zone.

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

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (chapitre 1), les constructions non contigües doivent être édifiées en respectant une distance entre deux constructions de 5 mètres minimum.

- **Hauteur :**

La hauteur des constructions à édifier, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne doit pas excéder une hauteur de 12 mètres à l'égout et 14 mètres au faitage. Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes.

- **Emprise bâtie :**

L'emprise bâtie des constructions ne pourra pas excéder 60 % de la surface du terrain de l'opération.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 et paysagères.

- **Traitement des façades et des toitures :**

Les façades latérales et arrière doivent être aménagées avec le même soin que les façades principales.

Différents types de toiture tels que terrasse, à pans ou formes contemporaines sont admis dès lors qu'ils respectent une harmonie d'ensemble et des proportions cohérentes avec la hauteur de façade de la construction.

Les types et couleurs des matériaux devront permettre une insertion harmonieuse dans le paysage.

- **Eléments technique**

Les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté doivent s'intégrer harmonieusement à la façade et suivre des tracés verticaux ou horizontaux en limite de façade.

Les locaux et équipements techniques (groupes froids, climatiseurs, VMC, etc.) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public. Ils seront intégrés dans la conception architecturale générale du bâtiment ou être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

- **Clôture :**

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Toutes les clôtures sont constituées ou doublées de plantations composées de végétaux d'essences variées et adaptées au climat local (type haies vives).

Les grillages à maille rigide ou barreaudage de couleur brun ou vert foncé, éventuellement fixés sur un mur bahut ou soubassement en maçonnerie d'une hauteur maximale de 0,60 mètre, peuvent être admis à condition d'être intégrés et masqués par la végétation depuis l'espace public. Les dispositifs d'écrans visibles depuis l'espace public sont interdits (tissus, panneaux, canisses), ainsi que les matériaux plastifiés.

Des clôtures pleines en maçonnerie sur toute la hauteur sont admises, lorsqu'elles sont associées à un élément technique (portail, local technique, enseigne, etc.), sous réserve de ne pas excéder 30 % du linéaire de la clôture.

Dans le cas des clôtures qui ne sont pas réalisées en matériaux naturels (pierres sèches, gabions, etc.), leurs parties maçonnées doivent être enduites sur tous les côtés. L'enduit sera de granulométrie fine et de couleur beige (ton pierre).

Les murs de soutènements devront veiller à limiter leur impact visuel, tant dans les techniques utilisées que dans leur hauteur. Les projets devront réduire les terrassements et intégrer les bâtiments dans la pente. En cas de réalisation de terrassements, les murs de soutènement présenteront un aspect de terrasse en pierre sèche (faïsse).

Les terrasses en pierre sèche existantes seront conservées et restaurées.

Enseignes

Les enseignes et pré-enseignes en façade ne doivent pas dépasser la hauteur du bâtiment. Elles doivent s'harmoniser avec l'architecture de la construction et s'inscrire en cohérence avec la composition des façades.

- **Locaux et ouvrages techniques, équipements associés au fonctionnement des établissements**

L'aménagement ou les espaces nécessaires à la gestion des déchets et le stationnement des vélos sont intégrés de préférence dans les constructions. Lorsqu'ils ne sont pas intégrés aux constructions, tout élément technique devra être traité en cohérence architecturale avec le volume principal du bâtiment ou de la clôture.

Les ouvrages techniques de raccordements aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques doivent être intégrés dans la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent faire l'objet d'une insertion qualitative dans les clôtures accompagnée d'un traitement architectural de qualité.

- **Dispositions spécifiques aux bâtiments protégés repérés sur les plans de zonage**

Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, de côtes d'égout et de pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) sont interdits.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restaurer ou à restituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, ... doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine et sans faire disparaitre la mémoire de sa destination d'origine.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Traitement des aires de stockage**

Le stockage des matériaux à l'air libre nécessite un écran végétal ou minéral ayant pour effet d'en réduire l'impact visuel depuis le domaine public et les autres perspectives visuelles.

- **Espaces libres en pleine terre (ELPT)**

Les espaces libres en pleine terre devront représenter au minimum 20% du terrain d'assiette de l'opération.

- **Plantations et espaces verts**

- Les surfaces libres de constructions doivent être plantées. Il est imposé au minimum un arbre par 200 m² de terrain libre de construction.
- Les aires de stationnement doivent être plantées, à raison d'au moins un arbre pour quatre places.
- Les plantations seront composées de végétaux d'essences variées et adaptées au climat local.
- Les haies monospécifiques sont interdites.

- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes et non invasives. On pourra se référer aux suggestions inscrites dans l'OAP thématique TVB, ainsi qu'aux propositions faites en concertation avec le Parc National des Cévennes.
- Les bassins et les noues de rétention ou d'infiltration des eaux pluviales seront obligatoirement plantés.

- **Eclairage extérieur :**

- le flux lumineux de l'éclairage extérieur devra être orienté vers le bas, sous un angle maximum de 75°;
- les teintes d'éclairage devront être de type « blanc chaud », la température de couleur devra être limitée à 2400°K maximum.

- **Dispositions graphiques spécifiques :**

  - **Espaces verts protégés (EVP) :**

- La dominante végétale des surfaces doit être maintenue ;
- Les arbres, arbustes et les haies doivent être conservés. Le défrichement est donc interdit ;
- Les coupes et abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à la mise en valeur du boisement dans son ensemble ou de sujets spécifiques, ou encore liée à un risque avéré pour la santé ou pour la sécurité des biens ou des personnes. En cas d'abattage, il est demandé de replanter les arbres, arbustes ou haies en quantité et qualité suffisante pour maintenir ou restaurer l'ensemble végétal ;
- En cas de présence de végétaux invasifs, allergènes ou inadaptés au climat local, ils seront remplacés par des végétaux pris dans la palette des essences locales et adaptées au climat local ;
- Le débroussaillage est admis, notamment pour respecter les obligations légales de débroussaillement (OLD).

  - **Arbres protégés :**

- Ces arbres doivent être conservés.
- Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à un risque avéré pour la santé ou pour la sécurité des biens ou des personnes.
- En cas d'abattage, il est demandé de replanter un arbre de qualité équivalente ou d'essence locale ou adaptée au climat local.

  - **Réservoir et corridor de biodiversité lié à la Cèze :**

- Le couvert végétal structurant (ripisylve, haies bocagères et arbres notables) doit être conservé. Les coupes et abatages d'arbres sont interdits, sauf s'il est démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé, à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes ou à la gestion et à la valorisation du milieu naturel.
- L'implantation de nouveaux luminaires pourra être interdite, sous réserve de pouvoir assurer la sécurité des personnes. Dans tous les cas, la température de couleur devra être limitée à 1600 °K.

- **Gestion des eaux pluviales**

Les ouvrages seront intégrés au mieux à l'aménagement et au paysage, en favorisant des talus doux, des profondeurs limitées, un enherbement et des plantations adaptées.

Article 7 - Stationnement

Stationnement des véhicules légers :

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le nombre de place de stationnement de véhicules doit être au minimum de :

- pour le logement de fonction : 1 place de stationnement par logement ;
- pour l'industrie, les entrepôts et le commerce de gros : 1 place de stationnement pour 150 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations, les places de stationnement devront être adaptées et proportionnées aux besoins de l'activité.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement d'une construction existante dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation du besoin en stationnement et au regard de la règle ci-dessus.

Stationnement desvélos :

Les activités présentes sur la zone devront prévoir la réalisation de locaux exclusivement destinés aux vélos, directement accessibles, clos et équipés d'arceaux de stationnement adaptés, à raison de deux places par tranche de 100 m² de surface de plancher.

Titre 3 – Equipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Tout nouvel accès le long des routes départementales doit faire l'objet d'une permission de voirie délivrée par le Département. Celui-ci pourra interdire ou limiter le nombre d'accès aux parcelles riveraines ou assujettir son autorisation à des prescriptions spécifiques dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors de la plate-forme routière. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera de façon à assurer un dégagement minimum de 5 mètres.

- **Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules de secours, de défense incendie et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

Article 9 - Desserte par les réseaux

- **Eau potable :**

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

- **Eaux usées**

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées non domestiques

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire (convention de rejet). Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent :

- privilégier une infiltration à la source (sur l'unité foncière) en limitant l'imperméabilisation des sols, ainsi que le stockage pour la réutilisation de l'eau de pluie ;
- garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées ;
- garantir l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et l'annexe 5**.2.3.** du dossier de PLU. Le raccordement direct sans compensation des eaux vers le réseau pluvial (s'il existe) est interdit.

Les dispositions constructives des bâtiments et les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau. Les noues devront avoir une pente minimale de 0,5%.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions encadrant cet usage, à savoir l'arrêté du 21 aout 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments, notamment l'obligation de munir les aérations de grilles antimoustiques de maille de 1 mm au maximum.

L'utilisation de technique alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine départementale et annexe n°**5.2.3**. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, ainsi qu'à l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée par un fossé, les constructions nouvelles (bâtiment, clôture,…) devront être situées en retrait de 2 m minimum vis-à-vis du haut des berges du fossé. Celui-ci devra être laissée libre de toute occupation et son busage est interdit.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un collecteur pluvial, les constructions nouvelles devront être implantées en retrait de 2 mètres minimum de part et d'autre de l'axe du collecteur.

➢ **Règles applicables aux projets soumis à une procédure EAU**

Pour tout projet soumis aux rubriques de la nomenclature Loi sur l'Eau, les règles de la Police de l'Eau remplacent celles du zonage pluvial et s'appliquent en priorité.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

➢ **Règles applicables aux projets soumis au zonage pluvial**

Pour chaque nouveau projet d'urbanisation, l'aménageur doit mettre en œuvre un système de « gestion à la source » des eaux pluviales permettant la collecte, le stockage et l'infiltration et/ou la régulation des ruissellements.

Le volume de rétention à créer doit être dimensionné sur la base d'un ratio de 100 litres par m² imperméabilisé (à minima).

La vidange des ouvrages doit être réalisée préférentiellement par infiltration et évapotranspiration. Mais si les conditions ne sont pas favorables à l'infiltration, l'évacuation des ouvrages pourra se faire à débit régulé vers un exutoire (réseau pluvial collectif, enterré ou aérien, voirie, sol), l'orifice de fuite doit être en diamètre Ø40 mm à minima (indépendamment de la zone, de la superficie aménagée et du volume à mettre en œuvre).

Cas exemptés
Quelques cas d'imperméabilisations sont exemptés :

- Principe d'antériorité : le zonage pluvial ne s'applique uniquement aux nouvelles surfaces imperméabilisées et non aux surfaces déjà imperméabilisées lors de l'entrée en vigueur du présent zonage.
- Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques m², les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées inférieures ou égales à 20 m², seront dispensés d'un ouvrage de compensation obligatoire.
- De même, les extensions d'aménagements existants impliquant une surface imperméabilisée supplémentaire inférieures ou égales à 20 m², seront dispensées d'un ouvrage de compensation obligatoire.

Les règles de mise en œuvre des mesures compensatoires sont présentées dans le règlement du zonage pluvial en annexe du PLU (pièce 5.2.3.).

- **Electricité**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant.

- **Réseaux de communication électroniques**

Toute opération devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

- **Déchets**

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Les locaux et/ou les aires nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans les opérations d'ensemble et les logements collectifs, en terme de surface et de matériaux, de façon à ce que leur intégration soit la plus discrète possible.

CHAPITRE 6

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractéristiques de la zone :

La zone 1AU est une zone à urbaniser générale dite « ouverte », dont les réseaux existent en périphérie immédiate en capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les conditions d'aménagement et d'équipement sont définies par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement. Les constructions seront autorisées lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble.

On distingue deux secteurs, qui font l'objet d'OAP :

- 1AUa : correspondant au secteur « Gare » ;
- 1AUb : correspondant au secteur « Grès et Bruguerolle ».

La zone 1AU est concernée par des dispositions graphiques spécifiques ou la présence de risques ou de nuisances :

- bâtiments protégés ;
- espaces verts protégés (EVP) ;
- réservoir et corridor de biodiversité lié à la Cèze ;
- risques de « retrait-gonflement des argiles » (moyen et fort) ;
- risque de feu de forêt d'aléa faible ;
- risques de chute de blocs ;
- risque de sismicité moyen (zone 3), et risque radon (niveau 3), qui concernent toute la commune ;
- bandes de bruit autour des voies classées bruyantes.

Titre 1 - Destinations des constructions, usage et affectations des sols, nature d'activités

Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

- **Sur l'ensemble de la zone :**

Sont interdits :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées au commerce et activités de services en 1AUb ;
- les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts ;
- l'aménagement des terrains de campings, caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement isolé de caravanes, le camping ;
- les habitations légères de loisir, les résidences mobiles de loisir ;
- les affouillements ou exhaussements de sol, qui ne sont pas strictement liés à la réalisation des constructions, voies et réseaux autorisés ;
- les installations et travaux divers suivants :
  - les parcs d'attraction ouverts au public, pistes de sport mécanique, stands et champs de tir ;
  - les dépôts de véhicules, de matériaux, ferrailles, déchets de construction et de toute nature ;
  - les antennes d'émission ou de réception de signaux radioélectriques supérieurs à 3 m, support inclus ;
- le remblaiement, la couverture ou le busage des fossés.

- **Sur les bâtiments protégés repérés sur le règlement graphique du PLU** : la démolition des bâtiments est interdite, sauf aux conditions limitées de l'article 2.

Article 2 – Limitations des usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

- **Sur chacun des secteurs :**

Les constructions ne pourront être autorisées qu'à condition d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble, respectant les principes d'aménagement et de programmation définies par les «Orientations d'aménagement et de Programmation» (pièce 3 du dossier de PLU).

- **Sur les espaces concernés par des dispositions spécifiques :**

Bâtiments protégés :

- Tous travaux affectant l'aspect extérieur de ces bâtiments est soumis à autorisation d'urbanisme. Ils ne pourront être admis qu'à condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble bâti ;
- La démolition d'une partie du bâtiment protégé ne pourra être admise qu'à condition qu'elle concoure à la restauration ou la restitution du bâtiment dans son aspect d'origine.

Espaces verts protégés :

- La dominante végétale des surfaces doit être maintenue. Les arbres, arbustes et les haies doivent être conservés. Tout projet susceptible de porter atteinte à la qualité de la couverture arborée existante devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages sont seulement admis aux conditions de l'article 6 ;
- Les constructions mesurées (emprise bâtie limitée à 20 m² ou 10% de la surface de l'EVP), les installations mobilières, locaux techniques de faibles dimensions et les aménagements de surface peuvent être admis, à condition de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.

Réservoir et corridor de biodiversité lié à la Cèze :

- Les clôtures mentionnées à l'article 5 devront être franchissables par la petite faune.
- Le couvert végétal structurant (ripisylve, haies bocagères et arbres notables) doit être conservé. Les coupes et abatages d'arbres sont seulement admis aux conditions de l'article 6.

Risques de « retrait - gonflement des argiles » : tous les occupations et utilisations du sol doivent respecter la règlementation en vigueur et notamment les obligations d'études géotechniques préalables et les techniques particulières de construction liés à ce phénomène (se reporter à l'annexe 2 du présent règlement) ;

Risque de feux de forêt (aléa faible) : les constructions devront prévoir les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés) ;

Risques de chutes de blocs : toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions précisées à l'annexe 4 du présent règlement.

Bandes de bruit (bande de 100 ou 30 m le long de la RD 904 - bande de 37 m le long de la RD37) : les constructions devront intégrer les prescriptions d'isolements acoustiques mentionnées par de l'arrêté du 30 mai 1996 ou conformément à toute législation ou règlement postérieur (se reporter à l'annexe 5.3 du dossier de PLU).

Risque sismique : les constructions neuves doivent respecter les règles imposées en zone de sismicité 3 selon les types de bâtiments (se reporter à l'annexe 3 du présent règlement).

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité fonctionnelle :**

La zone 1AU est une zone à urbaniser générale qui admet donc une mixité fonctionnelle, sous réserve des interdictions et limitations des articles 1 et 2.

- **Mixité sociale :**

L'ensemble de la zone fait l'objet d'une servitude de mixité sociale (SMS) au titre de l'article L151-15 du code de l'urbanisme. Ainsi, sur chacun des secteurs, les opérations d'aménagement devront affecter au minimum 30% des logements produits en nombre et/ou 30% des surfaces de plancher d'habitat à du logement locatif social. Le nombre de logement locatif social exigible est arrondi à l'entier le plus proche. Cette disposition s'applique uniquement aux constructions neuves et non à la réhabilitation de logements anciens (ancienne gare).

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public :**

- En 1AUa : les constructions peuvent être implantées jusqu'à l'alignement des voies et emprises publiques ou ouvertes au public ;
- En 1AUb : les constructions doivent être implantées en recul de 4 m minimum vis-à-vis de l'alignement des voies et emprises publiques ou ouvertes au public. Des dispositions différentes sont admises pour les voies internes aux opérations d'aménagement d'ensemble sous réserve de conserver une cohérence d'aménagement d'ensemble, ainsi que pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

En 1AUa : non règlementé.

En 1AUb :

- Les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives ou en retrait de 4 m minimum vis-à-vis des limites séparatives ;
- Les constructions doivent être édifiées en retrait de 4 m minimum vis-à-vis des limites séparatives extérieures à l'opération d'ensemble ;
- Des dispositions différentes sont admises pour :
    - les constructions ne dépassant pas 3,5 m de hauteur au point le plus haut ;
    - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
    - les piscines, qui peuvent être situées jusqu'à 2 mètres vis-à-vis des limites séparatives.

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

Non règlementé.

- **Hauteur :**

En 1AUa : non règlementé.

En 1AUb : la hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage.

Le dépassement de ces hauteurs est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes.

- **Emprise bâtie :**

En 1AUa : non règlementé.

En 1AUb : l'emprise bâtie des constructions est limitée à 25% du terrain d'assiette de l'opération.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 et paysagères.

On recherchera une orientation des façades principales au sud, à l'est ou l'ouest, ainsi que des immeubles traversants. Les constructions devront également veiller à limiter les effets d'ombres portées d'un bâtiment sur l'autre.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume. Tout pastiche d'une architecture traditionnelle est à éviter. Toute architecture spécifique à une autre région est interdite.

Les façades latérales, murs de clôtures et bâtiments annexes doivent être aménagés avec le même soin que les façades principales et doivent être traités en harmonie avec celles-ci et avec leur environnement, tant du point de vue des matériaux que de leurs volumes, formes et couleurs.

Le choix des matériaux doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site et l'environnement bâti. Tous les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, blocs de béton cellulaire, briques creuses, parpaings…, ne peuvent être laissés apparents sur les constructions et les clôtures.

De manière générale, sont admises les constructions innovantes du point de vue architectural et environnemental découlant notamment de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale ou d'architecture durable.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, réalisé dans le cadre d'un projet architectural susceptible de se distinguer des bâtiments traditionnels peuvent présenter un aspect différent des prescriptions du présent article, compte tenu de leurs fonctions et caractéristiques propres.

- **Façades :**

Le parement extérieur des murs doit être constitué d'enduits de granulométrie fine et sans relief. Les enduits d'aspect mortier de ciment, par application mécanique dite « tyrolien », « brut de projection » ou « rustique », les finitions grattées ainsi que les revêtements d'aspect plastifié sont interdits.

La couleur des enduits devra se situer dans les tons de la pierre naturelle locale de teinte claire (blanc cassé, beige à ocre clair). Des couleurs peuvent être apportées à condition de se situer dans les nuances d'ocres naturels jaune, rouille à brun. Les teintes blanches sont interdites. Une harmonie des couleurs doit être recherchée.

L'utilisation d'autres matériaux d'aspect naturel et/ou traités qualitativement peut être admis en parement, tels que la pierre, le bois, le béton brut, etc.

Les appareils de conditionnement d'air (chauffage, ventilation, climatisation) ainsi que les antennes et paraboles ne devront pas être perceptibles depuis l'espace public ou collectif (intégrés dans la construction, positionnés sur façades secondaires ou bénéficier d'un habillage). Les réseaux liés à ces appareils devront être intégrés au bâtiment et ne pas être visibles.

Les chenaux, gouttières et descentes d'eaux pluviales, ou tout autre élément technique rapporté, doivent être harmonieusement intégrés à la façade. Ils suivront des parcours verticaux les plus directs, seront placées aux extrémités de la construction et seront réduits au nombre minimum. Les descentes d'eaux usées ne doivent pas être apparentes en façade.

- **Couvertures :**

Les toitures en pente seront couvertes de tuiles rondes de type canal de teinte paille claire ou vieillie. Les tuiles rouges sont interdites. Les pentes seront comprises entre 28 et 33 %. Dans certains cas justifiés par l'architecture, et/ou par la production d'énergies renouvelables des dispositions différentes peuvent être admises.

Elles doivent obligatoirement intégrer des débords de 20 cm minimum.

Les toitures terrasses sont admises et bénéficieront d'un traitement qualitatif de cette cinquième façade (insertion des éléments techniques -qui ne doivent pas être visibles depuis l'espace public-, traitement des acrotères, etc.). La végétalisation des toits terrasses est encouragée.

- **Bâtiments protégés repérés sur le règlement graphique du PLU :**

Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, de côtes d'égout et de pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) sont interdits.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restituer ou reconstituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, etc. doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine et sans faire disparaitre la mémoire de sa destination d'origine.

- **Clôtures**

En 1AUa : non règlementé.

En 1AUb :

- **Les clôtures bordant l'espace public** veilleront à créer une harmonie de la rue ainsi qu'à permettre des percées visuelles vers les propriétés privées (« jardins de devant » qui participent à la qualité paysagère de la rue). Leur hauteur maximale sera de 1,80 m par rapport au terrain naturel. Elles seront constituées :
    - d'un mur plein de 1,80 m maximum, réalisé en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes ;
    - ou d'un mur bahut de 80 cm de hauteur maximum, réalisé en maçonnerie enduite ou en pierres apparentes. Le muret pourra être surmonté de barreaudages verticaux ou de dispositifs à claire voie d'une hauteur totale maximale de 1,80 mètre, et/ou d'une haie vive. Pour être autorisés, les grillages devront obligatoirement être accompagnés de végétation qui devra les masquer. Les végétaux seront pris dans la palette des espèces locales ou adaptées au climat local.

  Les murs en maçonnerie seront obligatoirement enduits de tous les côtés, et en particulier du côté de l'espace public. Les enduits auront l'aspect, la qualité et la couleur des enduits au mortier de chaux utilisant des sables locaux ou colorés dans un ton similaire aux pierres locales, pouvant aller du beige à l'ocre orangé. La couche de

finition des enduits sera lissée, talochée finement (tendue) ou grattée fin, mais jamais brossée ou écrasée. La finition sera fonction du support et permettra une respiration de la pierre le cas échéant.

Les murs en pierres apparentes seront réalisés avec des pierres ayant l'aspect des pierres locales.

Le portail d'entrée sera proportionné à la clôture et traité de façon cohérente avec celle-ci.

- **Les clôtures entre limites séparatives** seront perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune. Elles pourront être constituées de grillage. Les clôtures grillagées seront obligatoirement accompagnées de végétation qui devra les masquer. Les végétaux seront pris dans la palette des espèces locales ou adaptées au climat local.

Les murs de soutènements devront veiller à limiter leur impact visuel, tant dans les techniques utilisées que dans leur hauteur. Les projets devront réduire les terrassements et intégrer les bâtiments dans la pente. En cas de réalisation de terrassements, les murs de soutènement présenteront un aspect de terrasse en pierre sèche (faïsse).

Les terrasses en pierre sèche existantes seront conservées et restaurées.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Espaces libres en pleine terre**

En 1AUa : non règlementé.

En 1AUb : les espaces libres en pleine terre devront représenter au minimum de 35% du terrain d'assiette de l'opération.

- **Plantations et espaces verts :**

- Les surfaces libres de constructions doivent être plantées. Il est imposé au minimum un arbre par 200 m² de terrain libre de construction.
- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour quatre places.
- Les plantations seront composées de végétaux d'essences variées et adaptées au climat local.
- Les haies monospécifiques sont interdites.
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes et non invasives. On pourra se référer aux suggestions inscrites dans l'OAP thématique TVB, ainsi qu'aux propositions faites en concertation avec le Parc National des Cévennes.

- **Eclairage extérieur :**

- le flux lumineux de l'éclairage extérieur devra être orienté vers le bas, sous un angle maximum de 75°;
- les teintes d'éclairage devront être de type « blanc chaud », la température de couleur devra être limitée à 2400°K maximum.

- **Dispositions graphiques spécifiques :**

  - **Espaces verts protégés (EVP) :**

- La dominante végétale des surfaces doit être maintenue ;
- Les arbres, arbustes et les haies doivent être conservés. Le défrichement est donc interdit ;
- Les coupes et abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à la mise en valeur du boisement dans son ensemble ou de sujets spécifiques, ou encore liée à un risque avéré pour la santé ou pour la sécurité des biens ou des personnes. En cas d'abattage, il est demandé de replanter les arbres, arbustes ou haies en quantité et qualité suffisante pour maintenir ou restaurer l'ensemble végétal ;
- En cas de présence de végétaux invasifs, allergènes ou inadaptés au climat local, ils seront remplacés par des végétaux pris dans la palette des essences locales et adaptées au climat local ;
- Le débroussaillage est admis, notamment pour respecter les obligations légales de débroussaillement (OLD).

  - **Réservoir et corridor de biodiversité lié à la Cèze :**

- Le couvert végétal structurant (ripisylve, haies bocagères et arbres notables) doit être conservé. Les coupes et abatages d'arbres sont interdits, sauf s'il est démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé ou à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes.
- L'implantation de nouveaux luminaires pourra être interdite, sous réserve de pouvoir assurer la sécurité des personnes. Dans tous les cas, la température de couleur devra être limitée à 1600 °K.

▪ **Traitement des ouvrages de gestion des eaux pluviales :**

Les ouvrages seront intégrés au mieux à l'aménagement et au paysage, en favorisant des talus doux, des profondeurs limitées, un enherbement et des plantations adaptées, Le choix des différentes espèces à implanter doit aussi tenir compte de leurs exigences écologiques (température, ensoleillement, pluviométrie, etc.), du choix de conception de l'ouvrage (type, dimensionnement, topographie), de la position du végétal sur le profil.

Article 7 - Stationnement

▪ **Stationnement des véhicules légers (voitures) :**

Le stationnement et les aires de manœuvre des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte par le stationnement d'un véhicule est de 25 m² y compris les accès.

Le nombre de place de stationnement ne doit pas être inférieur à :

- Pour les constructions destinées à l'habitation :
  - 2 places de stationnement par logements, sauf pour les logements locatifs sociaux ;
  - pour les logements locatifs sociaux : 1 place de stationnement par logement ;
- Pour les bureaux : 1 place pour 60 m² de surface de plancher.

Pour les autres destinations, les places de stationnement devront être adaptées et proportionnées aux besoins de l'activité.

▪ **Stationnement des vélos :**

Les constructions destinées à l'habitation collective devront prévoir la réalisation de locaux exclusivement destinés aux vélos, directement accessibles, clos et équipés d'arceaux de stationnement adaptés.

Les commerces et activités de services, ainsi que les équipements d'intérêt collectif et services publics devront prévoir des espaces destinés au stationnement des vélos équipés d'arceaux de stationnement adaptés, soit ouverts soit clos.

La superficie de ces espaces de stationnement de vélos ne doit pas être inférieur à :

- constructions destinées à l'habitation collective : une surface équivalent à 1,5 m² par tranche de 100 m² de SHON, avec un minimum de 10 m² par construction ;
- constructions destinées aux commerces et activités de service accueillant du public : 2 places par tranche de 100 m² de surface de vente ou accueil du public ;
- constructions destinées aux bureaux et aux équipements d'intérêt collectif et services publics : le nombre de places à réaliser devra tenir compte de leur nature, du rythme de fréquentation et des besoins des occupants.

Titre 3 – Equipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

▪ **Accès :**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les entrées doivent être aménagées de façon à éviter l'arrêt des véhicules sur la bande circulable en entrée de propriété.

Tout nouvel accès depuis les routes départementales est soumis à l'accord du gestionnaire de la voirie.

- **Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les voies se terminant en impasse doivent disposer à leur extrémité d'une aire de retournement permettant aux véhicules de secours, de défense incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire demi-tour.

Article 9 - Desserte par les réseaux

- **Eau potable :**

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

- **Eaux usées**

Eaux usées domestiques

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées non domestiques

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Piscines

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément à l'article R1331-2 du code de la santé publique. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

La superficie des piscines individuelles est limitée à 32 m².

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent :

- privilégier une infiltration à la source (sur l'unité foncière) en limitant l'imperméabilisation des sols, ainsi que le stockage pour la réutilisation de l'eau de pluie ;
- garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées ;
- garantir l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et l'annexe 5**.2.3.** du dossier de PLU. Le raccordement direct sans compensation des eaux vers le réseau pluvial (s'il existe) est interdit.

Les dispositions constructives des bâtiments et les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau. Les noues devront avoir une pente minimale de 0,5%.

L'utilisation de technique alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine DDTM 30 et annexe n°**5.2.3**. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées

pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, ainsi qu'à l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée par un fossé, les constructions nouvelles (bâtiment, clôture,...) devront être situées en retrait de 2 m minimum vis-à-vis du haut des berges du fossé. Celui-ci devra être laissée libre de toute occupation et son busage est interdit.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un collecteur pluvial, les constructions nouvelles devront être implantées en retrait de 2 mètres minimum de part et d'autre de l'axe du collecteur.

Les constructions neuves des maisons individuelles devront prévoir d'intégrer un volume minimum de 300L de stockage de l'eau pour l'arrosage des jardins.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions encadrant cet usage, à savoir l'arrêté du 21 aout 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments, notamment l'obligation de munir les aérations de grilles antimoustiques de maille de 1 mm au maximum.

➢ **Règles applicables aux projets soumis à une procédure EAU**

Pour tout projet soumis aux rubriques de la nomenclature Loi sur l'Eau, les règles de la Police de l'Eau remplacent celles du zonage pluvial et s'appliquent en priorité.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

➢ **Règles applicables aux projets soumis au zonage pluvial**

Pour chaque nouveau projet d'urbanisation, l'aménageur doit mettre en œuvre un système de « gestion à la source » des eaux pluviales permettant la collecte, le stockage et l'infiltration et/ou la régulation des ruissellements.

Le volume de rétention à créer doit être dimensionné sur la base d'un ratio de 100 litres par m² imperméabilisé (à minima).

La vidange des ouvrages doit être réalisée préférentiellement par infiltration et évapotranspiration. Mais si les conditions ne sont pas favorables à l'infiltration, l'évacuation des ouvrages pourra se faire à débit régulé vers un exutoire (réseau pluvial collectif, enterré ou aérien, voirie, sol), l'orifice de fuite doit être en diamètre Ø40 mm à minima (indépendamment de la zone, de la superficie aménagée et du volume à mettre en œuvre).

Cas exemptés
Quelques cas d'imperméabilisations sont exemptés :

- Principe d'antériorité : le zonage pluvial ne s'applique uniquement aux nouvelles surfaces imperméabilisées et non aux surfaces déjà imperméabilisées lors de l'entrée en vigueur du présent zonage.
- Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques m², les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées inférieures ou égales à 20 m², seront dispensés d'un ouvrage de compensation obligatoire.
- De même, les extensions d'aménagements existants impliquant une surface imperméabilisée supplémentaire inférieures ou égales à 20 m², seront dispensées d'un ouvrage de compensation obligatoire.

Les règles de mise en œuvre des mesures compensatoires sont présentées dans le règlement du zonage pluvial en annexe du PLU (pièce 5.2.3.).

- **Electricité**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Pour les ensembles immobiliers collectifs des antennes collectives sont obligatoires.

- **Réseaux de communication électroniques**

Toute opération devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

- **Déchets**

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

Les locaux et/ou les aires nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans les opérations d'ensemble et les logements collectifs, en terme de surface et de matériaux, de façon à ce que leur intégration soit la plus discrète possible.

CHAPITRE 7

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Caractéristiques de la zone :

La zone « 2AU » est une zone à urbaniser dite « fermée », les voies et réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant en périphérie immédiate n'ayant pas la capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU, comportant notamment les orientations d'aménagement et de programmation de la zone.

La zone 2AU est concernée par des dispositions spécifiques :

- risque de « retrait-gonflement des argiles » (moyen et fort) ;
- risque de feu de forêt (faible) ;
- risque de sismicité moyen (zone 3), et risque radon (niveau 3), qui concernent toute la commune.

Titre 1 - Destinations des constructions, usage et affectations des sols, nature d'activités

Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

Toutes les constructions, installations, ouvrages et aménagements sont interdits, hormis ceux nécessaires aux services publics liés aux réseaux d'énergie, de déplacements, de communications, à la sécurité ou à la salubrité.

Article 2 – Limitations des usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Non règlementé.

Article 3 - Mixité fonctionnelle et sociale

- **Mixité fonctionnelle :**

Non règlementé.

- **Mixité sociale :**

Non règlementé.

Titre 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques ou ouvertes au public :**

Non règlementé.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Non règlementé.

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

Non règlementé.

- **Hauteur :**

Non règlementé.

- **Emprise bâtie :**

Non règlementé.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Non règlementé.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Non règlementé.

Article 7 - Stationnement

Non règlementé.

Titre 3 – Equipements et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Non règlementé.

Article 9 - Desserte par les réseaux

Non règlementé.

CHAPITRE 8

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractéristiques de la zone :

Sur Saint-Ambroix, ont été inscrit en zone naturelle dite zone « N » l'ensemble des espaces naturels et forestiers de la commune, correspondant aux bords de la Cèze ainsi qu'aux collines boisées qui couvrent la majeure partie du territoire. La zone N intègre également des terres pastorales ainsi que d'anciennes terrasses cultivées et des exploitations agricoles existant dans les collines, selon une structure propre à un territoire cévenol. Elle intègre également les trois campings de la commune.

Ainsi, la zone naturelle et forestière comporte plusieurs secteurs, intégrant des dispositions spécifiques liées à leurs vocations :

- un secteur naturel « N » regroupant la plupart des espaces naturels et forestiers du territoire ;
- un secteur « Nc », comprenant trois sous-secteurs correspondant aux campings existants de la commune, sur lesquels les constructions limitées liées et nécessaires à l'activité des campings sont autorisées (STECAL) :
  - Nc1 : camping du Clos ;
  - Nc2 : camping de la Tour ;
  - Nc3 : camping beau rivage ;
- Un secteur « Np », correspondant aux espaces naturels concernés par les périmètres de protection autour des captages d'eau potable, issues des DUP des captages de Bruguerolle et du Moulinet, intégrées en annexe du PLU (Cf. pièce V.1.1.), ainsi que du rapport hydrogéologue relatif au captage Rhône Progil sur Saint-Victor-de-Malclap (pièce V.2.1b). Il comprend trois sous-secteurs :
  - Npi : périmètres de protection immédiat ;
  - Npr : périmètres de protection rapprochée.
  - Npe : périmètre de protection éloigné, correspondant au captage Rhône Progil sur Saint-Victor-de- Malclap.

La zone N est concernée par des dispositions spécifiques :

- bâtiments protégés et pouvant changer de destination ;
- réservoir et corridor de biodiversité lié à la Cèze ;
- zones humides ;
- bandes non aedificandi autour des cours d'eau ;
- risque de ruissellement non urbain « Ru-NU » du schéma pluvial ;
- risque d'inondation par débordement des cours d'eau du PPRi ;
- risques de glissement de terrains (faible et moyen à fort) ;
- risques de « retrait-gonflement des argiles » (moyen et fort) ;
- risques de feu de forêt (faible à très élevé) ;
- risques de chute de blocs (moyen et fort) ;
- risque de sismicité moyen (zone 3), et risque radon (niveau 3), qui concernent toute la commune ;
- bandes de bruit autour des voies classées bruyantes ;
- site naturel inscrit du plateau du Dugas ;
- sites archéologiques du Dugas ;
- zones de protection autour des captages d'eau potables.

Titre 1 - Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits tous les usages et affectation des sols, les destinations de constructions et les natures d'activités autres que ceux qui sont autorisés aux conditions à l'article 2 suivant.

Sur les sous-secteurs Npi et Npr sont de surcroit interdites toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées dans les DUP intégrées en annexe du PLU (pièce 5-1-1. Point II. Servitude AS1).

Sur le sous-secteur Npe, sont de surcroit interdites toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le rapport hydrogéologue intégré en annexe du PLU (pièce 5.2.1b. Annexe sanitaire).

Dans les secteurs concernés par le risque de glissement de terrain d'aléa moyen à fort : toute nouvelle construction est interdite, indépendamment des autorisations sous conditions définies à l'article 2.

Article 2 – Limitations des usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes (chapitre 1), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et aux conditions cumulatives suivantes :

- **Dans l'ensemble de la zone** :

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées liés notamment à l'alimentation en énergie, aux réseaux de déplacements et de communications, ainsi qu'à la sécurité ou à la salubrité**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- **Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection, à l'entretien, à la restauration, à la gestion, à la connaissance et à la mise en valeur de la biodiversité ou nécessaires à la gestion des risques**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- **Les affouillements ou exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admis dans la zone** et réalisés sur l'unité foncière d'implantation dudit projet ou dès lors qu'ils participent à la lutte contre les risques ou nuisances de toute nature ;
- **Le changement de destination des bâtiments repérés par le règlement graphique**, quelle que soit leur destination future, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à accroître l'exposition des biens et des personnes aux risques ;
- **Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes** légalement édifiées et sans changement de destination.

- **En secteur N :**

- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, y compris le logement nécessaire à l'exploitation agricole, à condition que celui se situe à proximité immédiate du bâtiment professionnel ;
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongent de l'acte de production, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- **L'extension mesurée des habitations existantes** (hors annexes) non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de conditions cumulatives suivantes :
    - qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;

  - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) ;
  - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 30 m² d'emprise bâtie supplémentaire.

- **Les annexes à l'habitation,** sous réserve qu'elles soient limitées à un bâtiment sur la même unité foncière et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 10 mètres vis-à-vis du bâtiment d'habitation et que leur emprise bâtie n'excède pas 20 m² ;
- **Les piscines,** sous réserve d'être limitées à une habitation existante sur la même unité foncière et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 10 mètres vis-à-vis du bâtiment d'habitation.

- **En secteurs Nc :**
  - les constructions existantes, installations et équipements liés et nécessaires à l'activité des campings ;
  - les constructions nouvelles, y compris les extensions des constructions existantes, liés et nécessaires à l'activité des campings, dans la limite de :
    - **en NC1** : 70 m² d'emprise bâtie supplémentaire et à condition de ne pas augmenter la capacité d'accueil ou d'accroitre la vulnérabilité face au risque d'inondation ;
    - **en Nc2 :** 150 m² d'emprise bâtie supplémentaire ;
    - **en Nc3 :** 150 m² d'emprise bâtie supplémentaire.

- **Sur les sous-secteurs Npi et Npr :** les activités autorisées sont soumises aux conditions mentionnées dans les DUP intégrées en annexe du PLU (pièce 5-1-1. Point II. Servitude AS1).

- **Sur le sous-secteur Npe :** les activités autorisées sont soumises aux conditions mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue en annexe du PLU (pièce 5.2.1b. Annexes sanitaires).

- **Dans les espaces concernés par des dispositions spécifiques :**

Bâtiments protégés :

- Tous travaux affectant l'aspect extérieur de ces bâtiments est soumis à autorisation d'urbanisme. Ils ne pourront être admis qu'à condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- La démolition d'une partie du bâtiment protégé ne pourra être admise qu'à condition qu'elle concoure à la restauration ou la restitution du bâtiment dans son aspect d'origine.

Réservoir et corridor de biodiversité lié à la Cèze :

- Les clôtures devront être franchissables par la petite faune. Elles devront être établies aux conditions de l'article 5;
- Le couvert végétal structurant (ripisylve, haies bocagères et arbres notables) doit être conservé. Les coupes et abatages d'arbres sont seulement admis aux conditions de l'article 6 ;
- Les usages, affectations des sols, aménagements et activités devront veiller à limiter l'impact sur la faune et la flore. Les nuisances sonores ou lumineuses ainsi que tout intrant chimique seront réduits au maximum ;
- Les constructions nouvelles sont davantage limitées. Seules sont admises :
  - **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, dès lors que leur emprise bâtie totale est inférieure à 300 m² par unité foncière ;
  - **L'extension mesurée des habitations existantes** (hors annexes), y compris celles qui sont nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
    - qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
    - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale ;
    - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m² d'emprise bâtie supplémentaire ;

- **Les annexes à l'habitation,** sous réserve qu'elles soient limitées à un bâtiment sur la même unité foncière et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 5 mètres vis-à-vis du bâtiment d'habitation et que leur emprise bâtie n'excède pas 10 m² ;
- **Les piscines**, sous réserve d'être limitées à une habitation existante sur la même unité foncière, qu'elles soient implantées à une distance maximale de 10 mètres vis-à-vis du bâtiment d'habitation et qu'elles aient une emprise maximale de 30m².

Zones humides :

- Dans les zones humides, seuls sont admis :
  - les travaux et aménagements liés à la gestion, la préservation, la restauration ou la mise en valeur des espaces et milieux humides, sans installations d'équipements d'accueil du public ni production d'emprise bâtie ;
  - les travaux, aménagements ou constructions nécessaires aux équipements publics liés aux réseaux d'énergie, de déplacement, de communication, de salubrité ou de sécurité publique, notamment de prévention des risques, et à condition de réduire au maximum l'atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide ou à défaut de la compenser.
- Le couvert végétal doit être maintenu, ou en cas de nécessité pour les travaux et aménagements susvisés, ressemé ou replanté. Les coupes et abatages d'arbres sont seulement admis aux conditions de l'article 6.

Risque d'inondation par débordement des cours d'eau du PPRi : dans ces secteurs, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi (se reporter à l'annexe **5.1.3.** du dossier de PLU).

Bandes non aedificandi autour des cours d'eau : dans ces bandes, tous les projets devront respecter un recul minimal de 10 m vis-à-vis du haut des berges des cours d'eau ;

Risque de ruissellement pluvial « Ru-NU » : dans ces secteurs, sauf dispositions particulières d'exondement, les reconstructions ou les constructions nouvelles autorisées sur la zone N seront admises aux conditions définies par le règlement du schéma pluvial – partie D.II.2. (se reporter à l'annexe 5.2.3 du dossier de PLU), et en particulier (non exhaustif) :

- Pour les reconstructions :
  - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires ;
  - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie ;
  - de ne pas augmenter le nombre de niveaux ;
  - que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+80 cm ;
  - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- Pour les extensions de constructions existantes :
  - que l'emprise au sol des locaux de logement existants soit limitée à 20 m² supplémentaires ;
  - ou que l'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques soit limitée à 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif ;
  - et que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 cm ;
  - et que le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Risques de « retrait - gonflement des argiles » : dans ces secteurs, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter la règlementation en vigueur et notamment les obligations d'études géotechniques préalables et les techniques particulières de construction liées à ce phénomène (se reporter à l'annexe 2 du présent règlement).

Risques de feux de forêt : quel que soit le niveau d'aléa, seuls certaines constructions, installations et aménagements peuvent être admis à condition de ne pas aggraver le risque et être défendables (équipements de défense adéquats, cad hydrants et voirie normalisés) :

- les installations et constructions techniques, sans présence humaine (pas d'accueil de public de jour ni de nuit, de locaux de sommeil, ni de postes de travail) suivantes :
  - de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée (ex : antenne relais, poste EDF, voirie…) ;

  - nécessaires à la mise en sécurité d'une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité… ex: STEU…) ;
  - nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante, à l'exclusion des bâtiments d'élevage (sauf cas du point suivant) ;
  - bâtiments nécessaires à l'élevage caprin ou ovin participant à l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque incendie de forêt, sous réserve d'un projet d'aménagement pastoral validé par une structure compétente (chambre d'agriculture…) ;

- les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, sans présence humaine prolongée ou nocturne, d'emprise limitée à 20m² (abris de jardin, abris voiture, garages, terrasses, piscines…) ;
- les carrières, sans création de logement, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur (pas de stockage d'explosifs ou de produits inflammables…) ;
- l'implantation de projets d'envergure soumis à évaluation environnementale pourra être étudiée quel que soit l'aléa (exemple projet photovoltaïque,…). Cependant la décision devra prendre en compte cette évaluation ;
- l'implantation d'aires de loisirs de plein air (accrobranche, parcours sportifs, espace ludique, labyrinthe végétal,…) ainsi que l'aire de stationnement et le local technique limité à 20m² (sanitaires, stockage de petit matériel, accueil) pourra être étudiée au cas par cas mais uniquement en lisière de forêt ou hors des espaces boisés ;
- l'implantation de bâtiments agricoles ou d'habitations indispensables à l'exercice de l'activité agricole pourra être étudiée au cas par cas en lisière de forêt ou hors des espaces boisés.

Risques de chutes de blocs : toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions précisées à l'annexe 4 du présent règlement.

Bandes de bruit (bande de 100 ou 30 m le long de la RD 904 - bande de 37 m le long de la RD37) : dans ces secteurs, les constructions devront intégrer les prescriptions d'isolements acoustiques mentionnées par de l'arrêté du 30 mai 1996 ou conformément à toute législation ou règlement postérieur (se reporter à l'annexe 5.3 du dossier de PLU).

Site naturel inscrit du plateau du Dugas : toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions liées à l'inscription au titre des sites naturels inscrits (se reporter à l'annexe **5.1.1.** du dossier de PLU), en particulier :

- l'obligation de consulter l'architecte des bâtiments de France (ABF) sur tout projet de travaux ;
- l'obligation de soumettre à déclaration préalable l'édification d'une clôture ;
- l'obligation de soumettre à permis de démolir toute démolition de construction.

Périmètres de protection autour des captages : toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions liées à l'instauration de périmètres de protection autour des captages d'eau potable déclarés d'utilité publique (se reporter à l'annexe **5.1.1.** du dossier de PLU).

Risque sismique : les constructions neuves doivent respecter les règles imposées en zone de sismicité 3 selon les types de bâtiments (se reporter à l'annexe 3 du présent règlement).

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Titre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (chapitre 1), les constructions doivent s'implanter :

- le long des RD 904 (route d'Alès), RD51 (rue de la République, route de Barjac), RD 37 (route d'Uzès, route de Potelières) : en recul d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- le long des RD171 (route de St-Sauveur), RD437 (traverse du Moulinet), RD537 (chemin de Saint-Germain) : en recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- le long des autres voies : en recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Les dispositions de la loi Barnier s'appliquent de surcroit dans une bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD904.

Pour les 2x2 voies, la marge de retrait s'apprécie par rapport à l'axe de la voie de droite. La zone qui sépare les 2x2 voies est inconstructible. Pour les giratoires, la marge de retrait s'apprécie par rapport à l'axe de la voie extérieure de l'anneau.

Ne sont pas concernés par les marges de recul :

- les extensions limitées de bâtiments existants ;
- les annexes (piscines, abris de jardin…) ;
- les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route (avis du gestionnaire nécessaire).

- **Règles de recul le long des écoulements superficiels :**

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (chapitre 1), et nonobstant les règles ci-avant, les aménagements et constructions non liées à l'entretien des berges ou à la mise en sécurité des biens et des personnes doivent être implantées le long des écoulements superficiels, à une distance minimale :

  - de 10 m de part et d'autre du haut de berge pour les ruisseaux ;
  - de 2 m de part et d'autre du haut de berge pour les fossés et talwegs.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (chapitre 1), les constructions doivent être édifiées en retrait de 4 m minimum vis-à-vis des limites séparatives.

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

Les annexes à l'habitation ainsi que les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 10 mètres vis-à-vis d'un point du bâtiment à usage d'habitation.

- **Hauteur :**

En secteur N :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 12 m au faîtage pour les bâtiments agricoles ;
- 7 m à l'égout et 9 mètres au faitage pour les constructions principales d'habitation et leurs extensions ;

  Un dépassement est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes. Une tolérance de 1 mètre est admise dans le cas de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante, afin de permettre la réalisation d'un étage complet sous réserve que le niveau à réaliser améliore l'organisation de la construction et qu'elle s'insère harmonieusement dans son environnement.
- 3,50 m au faîtage pour les annexes ;
- Non règlementé pour les bâtiments d'exploitation possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.

En secteurs Nc :

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à 5 mètres au faitage.

- **Emprise bâtie :**

L'emprise bâtie des constructions, mesurée par rapport au terrain d'assiette de l'opération, est limitée à :

- En secteur N : non règlementée ;
- En secteur Nc1 : 4% ;
- En secteur Nc2 : 7% ;
- En secteur Nc3 : 5%.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 et paysagères.

- **Implantations et modelés de terrains**

Les constructions, de par leur implantation et leur configuration, ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage et du patrimoine.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, ainsi que de l'implantation des constructions voisines.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas aggraver l'écoulement naturel des eaux de pluie sur les fonds voisins, ni conduire à l'émergence des constructions dans le paysage. Dans le cas de terrains en pente, il convient de veiller à bien s'adapter aux courbes de niveau du terrain naturel.

- **Aspects extérieurs et matériaux**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une homogénéité d'aspect. Tout pastiche d'une architecture traditionnelle est à éviter. Toute architecture spécifique à une autre région est interdite.

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

Les effets de murs aveugles ou de façade massive doivent être évités en recourant à des percements, un traitement différencié de matériaux ou un accompagnement paysager.

Le choix des matériaux doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site et l'environnement bâti. L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché…) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, etc.).

D'une manière générale, les façades des constructions doivent être conçues avec des matériaux d'aspect mat, en privilégiant des teintes équivalentes aux matériaux traditionnellement utilisés sur la commune (pierres locales, bois, tuiles canal de teinte claire en toiture), avec des teintes permettant une insertion maximale dans le paysage. Les enduits devront être de granulométrie fine. Le blanc est interdit.

S'agissant des projets de réhabilitation, de rénovation, d'extension ou de surélévation, leur conception doit prendre en compte la composition des bâtiments existants (proportions, rythme et taille des ouvertures, modénatures, couleurs…) de manière à préserver une unité d'ensemble.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent présenter un aspect différent des prescriptions du présent article, compte tenu de leurs fonctions et caractéristiques propres.

- **Aires de stationnement et de stockage**

Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à limiter leur impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique, notamment par leur localisation et/ou leur végétalisation (haies, plantation d'arbres).

Les surfaces de stockage et de manutention doivent être localisées à l'arrière de la construction, sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain, et faire l'objet d'un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis tout espace ouvert à la circulation publique. En particulier, les aires de stockage doivent être ceinturées de plantations denses permettant de les rendre invisibles.

- **Clôture :**

Les clôtures doivent constituer un élément intégré au projet global de construction. Elles doivent, tant par leur hauteur que par les matériaux employés, préserver l'équilibre des composantes du paysage dans lequel elles s'insèrent. Une attention particulière doit donc être apportée dans leur conception et leur réalisation, notamment en évitant l'usage d'une multiplicité de matériaux, en les traitant en harmonie avec la construction principale et en tenant compte, le cas échéant, de l'aspect des clôtures adjacentes. Les systèmes d'ouverture (portail, portillon…) devront être intégrés au dessin général des clôtures.

Les clôtures nouvelles seront obligatoirement ajourées (lisse bois, grillage à large maille -minimum 5cm-, barreaudage, etc.), perméables à la petite faune, sans soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Leur hauteur sera limitée à 2 m maximum. Elles seront obligatoirement accompagnées de végétaux d'essence variées et adaptées au climat local, de type haies vives champêtre. Des dispositions différentes peuvent être admises ponctuellement pour les clôtures agricoles nécessitant des besoins particuliers, en particulier pour le parcage des animaux. Les projets devront toutefois veiller à ne pas dénaturer les paysages.

Les murs de soutènements devront veiller à limiter leur impact visuel, tant dans les techniques utilisées que dans leur hauteur. Les projets devront réduire les terrassements et intégrer les bâtiments dans la pente. En cas de réalisation de terrassements, les murs de soutènement présenteront un aspect de terrasse en pierre sèche (faïsse).

Les terrasses en pierre sèche existantes seront conservées et restaurées.

- **Installations et ouvrages techniques**

L'ensemble des dispositifs et installations techniques (conduits, gaines de ventilation, appareils de climatisation…) doit être localisé, dans la mesure du possible, à l'intérieur des constructions. A défaut, ces éléments devront présenter un impact visuel, depuis les espaces ouverts à la circulation publique, le plus réduit possible.

Le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales doit s'inscrire dans la composition des façades.

Sauf impossibilité technique avérée, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, petites éoliennes urbaines…) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques… sont intégrés à la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé d'intégrer ces ouvrages aux clôtures, de manière qualitative et la moins visible possible.

Le cas échéant, les dispositifs hydrauliques des projets doivent être intégrés dans le cadre d'aménagements paysagers ou, à défaut, être dissimulés.

- **Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique :**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable seront de préférence intégrés au bâti existant ou à défaut positionnés de manière à avoir un impact moindre sur les paysages.

- **Dispositions spécifiques aux bâtiments protégés repérés sur les plans de zonage**

Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, de côtes d'égout et de pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) sont interdits.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restaurer ou à restituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, ... doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine et sans faire disparaitre la mémoire de sa destination d'origine.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Espaces libres en pleine terre**

Non règlementé.

- **Plantations et espaces verts :**

- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour quatre places ;
- Les plantations seront composées de végétaux d'essences variées et adaptées au climat local ;
- Les haies monospécifiques sont interdites. Elles seront composées d'au moins 3 essences différentes ;
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes et non invasives. On pourra se référer aux suggestions inscrites dans l'OAP thématique TVB, ainsi qu'aux propositions faites en concertation avec le Parc National des Cévennes.

- **Eclairage extérieur :**

- le flux lumineux de l'éclairage extérieur devra être orienté vers le bas, sous un angle maximum de 75°;
- les teintes d'éclairage devront être de type « blanc chaud », la température de couleur devra être limitée à 2400°K maximum.

- **Réservoir et corridor de biodiversité lié à la Cèze :**

- Le couvert végétal structurant (ripisylve, haies bocagères et arbres notables) doit être conservé. Les coupes et abatages d'arbres sont interdits, sauf s'il est démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé, à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes ou à la gestion et à la valorisation du milieu naturel et notamment l'entretien des cours d'eau.
- L'implantation de nouveaux luminaires pourra être interdite, sous réserve de pouvoir assurer la sécurité des personnes. Dans tous les cas, la température de couleur devra être limitée à 1600 °K.

- **Traitement des ouvrages de gestion des eaux pluviales :**

Les ouvrages seront intégrés au mieux à l'aménagement et au paysage, en favorisant des talus doux, des profondeurs limitées, un enherbement et des plantations adaptées.

Le choix des différentes espèces à implanter doit aussi tenir compte de leurs exigences écologiques (température, ensoleillement, pluviométrie, etc.), du choix de conception de l'ouvrage (type, dimensionnement, topographie), de la position du végétal sur le profil.

Article 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des équipements doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Titre 3 – Equipement et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Les entrées doivent être aménagées de façon à éviter l'arrêt des véhicules sur la bande circulable en entrée de propriété.

Tout nouvel accès le long des routes départementales doit faire l'objet d'une permission de voirie délivrée par le Département. Celui-ci pourra interdire ou limiter le nombre d'accès aux parcelles riveraines ou assujettir son autorisation à des prescriptions spécifiques dans l'intérêt de la sécurité.

Les accès aux constructions ou installations doivent être aménagés de telle façon que le stationnement des véhicules avant l'entrée dans les propriétés s'effectue hors de la plate-forme routière. Par ailleurs, l'ouverture des portails s'effectuera de façon à assurer un dégagement minimum de 5 mètres.

- **Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Article 9 - Desserte par les réseaux

- **Eau potable :**

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

- **Eaux usées**

Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les secteurs d'assainissement autonome sont autorisés à condition de respecter la législation en vigueur un dispositif d'assainissement individuel doit être crée, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols. Il sera compatible avec le règlement et le zonage d'assainissement communal (cf. annexe 5.2.3. du PLU). Il conviendra de se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées non domestiques

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Piscines

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément à l'article R1331-2 du code de la santé publique. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent :

- privilégier une infiltration à la source (sur l'unité foncière) en limitant l'imperméabilisation des sols, ainsi que le stockage pour la réutilisation de l'eau de pluie ;
- garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées ;
- garantir l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et l'annexe 5**.2.3.** du dossier de PLU. Le raccordement direct sans compensation des eaux vers le réseau pluvial (s'il existe) est interdit.

Les dispositions constructives des bâtiments et les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau. Les noues devront avoir une pente minimale de 0,5%.

L'utilisation de technique alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine DDTM30 et annexe n°**5.2.3**. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, ainsi qu'à l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée par un fossé, les constructions nouvelles (bâtiment, clôture,...) devront être situées en retrait de 2 m minimum vis-à-vis du haut des berges du fossé. Celui-ci devra être laissé libre de toute occupation et son busage est interdit.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un collecteur pluvial, les constructions nouvelles devront être implantées en retrait de 2 mètres minimum de part et d'autre de l'axe du collecteur.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions encadrant cet usage, à savoir l'arrêté du 21 aout 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments, notamment l'obligation de munir les aérations de grilles antimoustiques de maille de 1 mm au maximum.

➢ **Règles applicables aux projets soumis à une procédure EAU**

Pour tout projet soumis aux rubriques de la nomenclature Loi sur l'Eau, les règles de la Police de l'Eau remplacent celles du zonage pluvial et s'appliquent en priorité.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

➢ **Règles applicables aux projets soumis au zonage pluvial**

Pour chaque nouveau projet d'urbanisation, l'aménageur doit mettre en œuvre un système de « gestion à la source » des eaux pluviales permettant la collecte, le stockage et l'infiltration et/ou la régulation des ruissellements.

Le volume de rétention à créer doit être dimensionné sur la base d'un ratio de 100 litres par m² imperméabilisé (à minima).

La vidange des ouvrages doit être réalisée préférentiellement par infiltration et évapotranspiration. Mais si les conditions ne sont pas favorables à l'infiltration, l'évacuation des ouvrages pourra se faire à débit régulé vers un exutoire (réseau pluvial collectif, enterré ou aérien, voirie, sol), l'orifice de fuite doit être en diamètre Ø40 mm à minima (indépendamment de la zone, de la superficie aménagée et du volume à mettre en œuvre).

Cas exemptés
Quelques cas d'imperméabilisations sont exemptés :

- Principe d'antériorité : le zonage pluvial ne s'applique uniquement aux nouvelles surfaces imperméabilisées et non aux surfaces déjà imperméabilisées lors de l'entrée en vigueur du présent zonage.
- Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques m², les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées inférieures ou égales à 20 m², seront dispensés d'un ouvrage de compensation obligatoire.
- De même, les extensions d'aménagements existants impliquant une surface imperméabilisée supplémentaire inférieures ou égales à 20 m², seront dispensées d'un ouvrage de compensation obligatoire.

Les règles de mise en œuvre des mesures compensatoires sont présentées dans le règlement du zonage pluvial en annexe du PLU (pièce 5.2.3.).

- **Electricité**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

- **Réseaux de communication électroniques**

Toute opération devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

- **Déchets**

Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

CHAPITRE 9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractéristiques de la zone :

Sur Saint-Ambroix ont été classés en zone agricole dite zone « A » les principaux secteurs cultivés de la plaine.

La zone agricole comprend :

- un secteur agricole général « A » regroupant la plupart des espaces classés agricoles du territoire ;
- un secteur « Ap », correspondant aux espaces agricoles concernés par les périmètres de protection autour des captages d'eau potable, issues des DUP des captages de Bruguerolle et du Moulinet, intégrées en annexe du PLU (Cf. pièce V.1.1.) ainsi que du rapport hydrogéologue relatif au captage Rhône Progil sur Saint-Victor-de-Malclap (pièce V.2.1b). Il comprend trois sous-secteurs :
  - Api : périmètres de protection immédiat, correspondant au captage de Bruguerolle ;
  - Apr : périmètres de protection rapprochée, correspondant aux captages de Bruguerolle et du Moulinet ;
  - Ape : périmètre de protection éloigné, correspondant au captage Rhône Progil sur Saint-Victor-de- Malclap.

La zone A est concernée par des dispositions spécifiques :

- bâtiments protégés et pouvant changer de destination ;
- espaces verts protégés (EVP) et arbres protégés ;
- réservoir et corridor de biodiversité lié à la Cèze ;
- zones humides ;
- bandes non aedificandi autour des cours d'eaux ;
- risque de ruissellement non urbain « Ru-NU » du schéma pluvial ;
- risque d'inondation par débordement des cours d'eau du PPRi ;
- risque de glissement de terrains (aléa faible) : à titre informatif ;
- risques de « retrait-gonflement des argiles » (moyen et fort) ;
- risques de feu de forêt (aléa faible à très élevé) ;
- risques de chutes de blocs ;
- risque de sismicité moyen (zone 3) et risque radon (niveau 3) qui concernent toute la commune ;
- périmètres de protection autour des captages d'eau potable.

Titre 1 - Destinations des constructions, usage des sols et nature d'activités

Article 1 - Types d'usages, affectations des sols, constructions et activités interdits

Sont interdits tous les usages des sols, les destinations de constructions et les natures d'activités autres que ceux qui sont autorisés aux conditions à l'article 2 suivant.

Sur les sous-secteurs Api et Apr sont de surcroit interdites toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées dans les DUP intégrées en annexe du PLU (pièce 5.1.1. Point II. Servitude AS1).

Sur le sous-secteur Ape, sont de surcroit interdites toutes les occupations et utilisations du sol mentionnées dans le rapport hydrogéologue intégré en annexe du PLU (pièce 5.2.1b. Annexe sanitaire).

Article 2 – Limitations des usages, affectations des sols, constructions et activités admis sous conditions

Sans préjudice des dispositions communes (chapitre 1), sont admises sous réserve qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage de nuisances inacceptables et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant et aux conditions cumulatives suivantes :

- **Sur l'ensemble de la zone** :

- **Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées liés notamment à l'alimentation en énergie, aux réseaux de déplacements et de communications, ainsi qu'à la sécurité ou à la salubrité**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- **Les travaux, aménagements et installations légères nécessaires à la protection, à l'entretien, à la restauration, à la gestion, à la connaissance et à la mise en valeur de la biodiversité ou nécessaires à la gestion des risques**, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- **Les affouillements ou exhaussements des sols dès lors qu'ils sont liés et nécessaires à des travaux de construction ou occupations et utilisations du sol admis dans la zone** et réalisés sur l'unité foncière d'implantation dudit projet ou dès lors qu'ils participent à la lutte contre les risques ou nuisances de toute nature ;
- **Le changement de destination des bâtiments protégés, repérés par le règlement graphique**, quelle que soit leur destination future, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et ne conduit pas à accroître l'exposition des biens et des personnes aux risques ;
- **Les travaux d'adaptation et de réfection des constructions existantes** légalement édifiées et sans changement de destination.
- **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, y compris le logement nécessaire à l'exploitation agricole, à condition que celui se situe à proximité immédiate du bâtiment professionnel ;
- **Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles**, lorsque ces activités constituent le prolongent de l'acte de production, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- **L'extension mesurée des habitations existantes** (hors annexes) non liées à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve de conditions cumulatives suivantes :
  - qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
  - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 30 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale (existant + extension) ;
  - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 30 m² d'emprise bâtie supplémentaire.
- **Les annexes à l'habitation**, sous réserve qu'elles soient limitées à un bâtiment sur la même unité foncière et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 10 mètres vis-à-vis du bâtiment d'habitation et que leur emprise bâtie n'excède pas 20 m² ;
- **Les piscines**, sous réserve d'être limitées à une habitation existante sur la même unité foncière et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 10 mètres vis-à-vis du bâtiment d'habitation.

- **Sur les sous-secteurs Api et Apr :** les activités autorisées sont soumises aux conditions mentionnées dans les DUP intégrées en annexe du PLU (pièce 5.1.1. Point II. Servitude AS1).

- **Sur la sous-secteur Ape :** les activités autorisées sont soumises aux conditions mentionnées dans le rapport de l'hydrogéologue en annexe du PLU (pièce 5.2.1b. Annexes sanitaires).

- **Sur les espaces concernés par des dispositions spécifiques :**

Bâtiments protégés :

- Tous travaux affectant l'aspect extérieur de ces bâtiments est soumis à autorisation d'urbanisme. Ils ne pourront être admis qu'à condition de ne pas remettre en cause la qualité architecturale de l'ensemble.
- La démolition d'une partie du bâtiment protégé ne pourra être admise qu'à condition qu'elle concoure à la restauration ou la restitution du bâtiment dans son aspect d'origine.

Espaces verts protégés (EVP) :

- La dominante végétale des surfaces en EVP doit être maintenue. Les arbres, arbustes et les haies doivent être conservés. Tout projet susceptible de porter atteinte à la qualité de la couverture arborée existante devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages sont seulement admis aux conditions de l'article 6 ;
- Les constructions mesurées (emprise bâtie limitée à 20 m² ou 10% de la superficie de l'EVP), les installations mobilières, locaux techniques de faibles dimensions et les aménagements de surface peuvent être admis, à condition de garantir, notamment par un éloignement suffisant, la préservation du système racinaire et du houppier assurant les conditions de pérennité adaptées à chaque espèce compte tenu de ses caractéristiques.
- La suppression partielle des haies peut être autorisée à condition d'être compensée par la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent, notamment en termes de dimensions, d'espèce et de valeur écologique, à celui supprimé. De manière ponctuelle, des ouvertures dans les haies identifiées sont autorisées sans obligation de compensation pour créer un accès de desserte ou pour créer/ maintenir un cône de vue sur un élément de paysage particulier ou remarquable.

Arbres protégés :

Ces arbres doivent être conservés. Tout projet susceptible de porter atteinte à la qualité et l'intégrité de ces arbres devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du code de l'Urbanisme. Les coupes ou abattages sont seulement admis aux conditions de l'article 6.

Réservoir et corridor de biodiversité lié à la Cèze :

- Les clôtures devront être franchissables par la petite faune. Elles devront être établies aux conditions de l'article 5;
- Le couvert végétal structurant (ripisylve, haies bocagères et arbres notables) doit être conservé. Les coupes et abatages d'arbres sont seulement admis aux conditions de l'article 6 ;
- Les usages, affectations des sols, aménagements et activités devront veiller à limiter l'impact sur la faune et la flore. Les nuisances sonores ou lumineuses ainsi que tout intrant chimique seront réduits au maximum ;
- Les constructions nouvelles sont davantage limitées. Seules sont admises :
    - **Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole** par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées, dès lors que leur emprise bâtie totale est inférieure à 300 m² par unité foncière ;
    - **L'extension mesurée des habitations existantes** (hors annexes), y compris celles qui sont nécessaires à une exploitation agricole, dès lors qu'elle ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve des conditions cumulatives suivantes :
        - qu'elle n'ait pas pour effet de créer un logement supplémentaire ;
        - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 % de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 150 m² de surface de plancher totale ;
        - qu'elle n'excède pas, à elle seule ou par répétition, 20 m² d'emprise bâtie supplémentaire ;
    - **Les annexes à l'habitation**, sous réserve qu'elles soient limitées à un bâtiment sur la même unité foncière et qu'elles soient implantées à une distance maximale de 5 mètres vis-à-vis du bâtiment d'habitation et que leur emprise bâtie n'excède pas 10 m² ;

- **Les piscines**, sous réserve d'être limitées à une habitation existante sur la même unité foncière, qu'elles soient implantées à une distance maximale de 10 mètres vis-à-vis du bâtiment d'habitation et qu'elles aient une emprise maximale de 30m².

Zones humides :

- Dans les zones humides, seuls sont admis :
  - les travaux et aménagements liés à la gestion, la préservation, la restauration ou la mise en valeur des espaces et milieux humides, sans installations d'équipements d'accueil du public ni production d'emprise bâtie ;
  - les travaux, aménagements ou constructions nécessaires aux équipements publics liés aux réseaux d'énergie, de déplacement, de communication, de salubrité ou de sécurité publique, notamment de prévention des risques, et à condition de réduire au maximum l'atteinte au fonctionnement biologique, hydrologique et au maintien de la zone humide ou à défaut de la compenser.
- Le couvert végétal doit être maintenu, ou en cas de nécessité pour les travaux et aménagements susvisés, ressemé ou replanté. Les coupes et abatages d'arbres sont seulement admis aux conditions de l'article 6.

Risque inondation par débordement de cours d'eau du PPRi : dans ces secteurs, toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions du règlement du PPRi (se reporter à l'annexe **5.1.3.** du dossier de PLU) ;

Bandes non aedificandi autour des cours d'eau : dans ces bandes, tous les projets devront respecter un recul minimal de 10 m vis-à-vis du haut des berges des cours d'eau ;

Risque ruissellement pluvial « Ru-NU » : dans ces secteurs, sauf dispositions particulières d'exondement, les reconstructions ou les constructions nouvelles autorisées sur la zone A seront admises selon les conditions définies par le règlement du schéma pluvial – partie D.II.2. (se reporter à l'annexe 5.2.3. du dossier de PLU), et en particulier (non exhaustif) :

- Pour les reconstructions :
  - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
  - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
  - de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
  - que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+80 cm.
  - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- Pour les extensions de constructions existantes :
  - que l'emprise au sol des locaux de logement existants soit limitée à 20 m² supplémentaires ;
  - ou que l'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques soit limitée à 20% d'emprise au sol et 20% de l'effectif ;
  - et que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80 cm ;
  - et que le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN+80 cm.

Risques de « retrait - gonflement des argiles » : tous les occupations et utilisations du sol doivent respecter la règlementation en vigueur et notamment les obligations d'études géotechniques préalables et les techniques particulières de construction liés à ce phénomène (se reporter à l'annexe 2 du présent règlement) ;

Risques de feux de forêt : quelques soit le niveau d'aléa, seuls certaines constructions, installations et aménagements peuvent être admis à condition de ne pas aggraver le risque et être défendables (équipements de défense adéquats, cad hydrants et voirie normalisés) :

- les installations et constructions techniques, sans présence humaine (pas d'accueil de public de jour ni de nuit, de locaux de sommeil, ni de postes de travail) suivantes :
  - de service public ou d'intérêt collectif d'emprise limitée (ex : antenne relais, poste EDF, voirie…) ;
  - nécessaires à la mise en sécurité d'une activité existante (respect de la réglementation sanitaire ou sécurité… ex: STEU…) ;
  - nécessaires à une exploitation agricole ou forestière existante, à l'exclusion des bâtiments d'élevage (sauf cas du point suivant) ;

- bâtiments nécessaires à l'élevage caprin ou ovin participant à l'entretien des espaces naturels et à la réduction du risque incendie de forêt, sous réserve d'un projet d'aménagement pastoral validé par une structure compétente (chambre d'agriculture…) ;

- les annexes aux constructions existantes à usage d'habitation, sans présence humaine prolongée ou nocturne, d'emprise limitée à 20m² (abris de jardin, abris voiture, garages, terrasses, piscines…) ;
- les carrières, sans création de logement, sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité du secteur (pas de stockage d'explosifs ou de produits inflammables…) ;
- l'implantation de projets d'envergure soumis à évaluation environnementale pourra être étudiée quel que soit l'aléa (exemple projet photovoltaïque,…). Cependant la décision devra prendre en compte cette évaluation ;
- l'implantation d'aires de loisirs de plein air (accrobranche, parcours sportifs, espace ludique, labyrinthe végétal,…) ainsi que l'aire de stationnement et le local technique limité à 20m² (sanitaires, stockage de petit matériel, accueil) pourra être étudiée au cas par cas mais uniquement en lisière de forêt ou hors des espaces boisés ;
- l'implantation de bâtiments agricoles ou d'habitations indispensables à l'exercice de l'activité agricole pourra être étudiée au cas par cas en lisière de forêt ou hors des espaces boisés.

Risques de chutes de blocs : toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les prescriptions précisées à l'annexe 4 du présent règlement.

Périmètres de protection autour des captages : toutes les occupations et utilisations du sol doivent respecter les dispositions liées à l'instauration de périmètres de protection autour des captages d'eau potable déclarés d'utilité publique (se reporter à l'annexe **5.1.1.** du dossier de PLU).

Risque sismique : les constructions neuves doivent respecter les règles imposées en zone de sismicité 3 selon les types de bâtiments (se reporter à l'annexe 3 du présent règlement).

Article 3. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Titre 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 4. Volumétrie et implantation des constructions

- **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :**

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (chapitre 1), et en particulier des dispositions de reculs graphiques si elles existent, les constructions doivent s'implanter :

- le long des RD 904 (route d'Alès), RD51 (rue de la République, route de Barjac), RD 37 (route d'Uzès, route de Potelières) : en recul d'au moins 25 mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- le long des RD171 (route de St-Sauveur), RD437 (traverse du Moulinet), RD537 (chemin de Saint-Germain) : en recul d'au moins 15 mètres par rapport à l'axe de la voie ;
- le long des autres voies : en recul d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement des voies.

Pour les 2x2 voies, la marge de retrait s'apprécie par rapport à l'axe de la voie de droite. La zone qui sépare les 2x2 voies est inconstructible. Pour les giratoires, la marge de retrait s'apprécie par rapport à l'axe de la voie extérieure de l'anneau.

Ne sont pas concernés par ces marges de recul :

- les extensions limitées de bâtiments existants ;
- les annexes (piscines, abris de jardin…) ;
- les installations et ouvrages nécessaires au service public s'ils n'aggravent pas la sécurité et ne compromettent pas la stabilité et le fonctionnement de la route (avis du gestionnaire nécessaire).

- **Règles de recul le long des écoulements superficiels :**

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (chapitre 1), et nonobstant les règles ci-avant, les aménagements et constructions non liées à l'entretien des berges ou à la mise en sécurité des biens et des personnes doivent être implantées le long des écoulements superficiels, à une distance minimale :

- de 10 m de part et d'autre du haut de berge pour les ruisseaux ;
- de 2 m de part et d'autre du haut de berge pour les fossés et talwegs.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives :**

Sans préjudice des dispositions communes applicables à toutes les zones (chapitre 1), les constructions doivent être édifiées en retrait de 4 m minimum vis-à-vis des limites séparatives.

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

Les annexes à l'habitation ainsi que les piscines doivent être implantées à une distance maximale de 10 mètres vis-à-vis d'un point du bâtiment à usage d'habitation.

- **Hauteur :**

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, est limitée à :

- 12 m au faîtage pour les bâtiments agricoles ;
- 7 m à l'égout et 9 mètres au faitage pour les constructions principales d'habitation et leurs extensions ;

  Un dépassement est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées et les antennes. Une tolérance de 1 mètre est admise dans le cas de rénovation ou d'aménagement d'une construction existante, afin de permettre la réalisation d'un étage complet sous réserve que le niveau à réaliser améliore l'organisation de la construction et qu'elle s'insère harmonieusement dans son environnement.
- 3,50 m au faîtage pour les annexes ;
- Non règlementé pour les bâtiments d'exploitation possédant des caractéristiques de fonctionnement nécessitant des hauteurs plus importantes.

- **Emprise bâtie :**

Non règlementée.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

- **Dispositions générales :**

Il est rappelé que le permis de construire pourra être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'obtention de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leur qualité urbaine, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, 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 et paysagères.

- **Implantations et modelés de terrains**

Les constructions, de par leur implantation et leur configuration, ne doivent pas porter atteinte aux éléments du paysage et du patrimoine.

La disposition de la construction et son implantation devront tenir compte de la topographie originelle du terrain, ainsi que de l'implantation des constructions voisines.

Les mouvements de terrain (déblais, remblais) doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas aggraver l'écoulement naturel des eaux de pluie sur les fonds voisins, ni conduire à l'émergence des constructions dans le paysage. Dans le cas de terrains en pente, il convient de veiller à bien s'adapter aux courbes de niveau du terrain naturel.

- **Aspects extérieurs et matériaux**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une homogénéité d'aspect. Tout pastiche d'une architecture traditionnelle est à éviter. Toute architecture spécifique à une autre région est interdite.

L'ensemble des façades et pignons des constructions doit recevoir un traitement de qualité équivalente.

Les effets de murs aveugles ou de façade massive doivent être évités en recourant à des percements, un traitement différencié de matériaux ou un accompagnement paysager.

Le choix des matériaux doit être fait de manière à concourir à la qualité architecturale des constructions et ne pas compromettre leur insertion dans le site et l'environnement bâti. L'emploi de matériaux bruts (pierre, bois, béton banché…) est autorisé à condition que leur mise en œuvre soit de qualité, concoure à l'harmonie architecturale de la construction et ne soit pas de nature à compromettre son insertion paysagère dans le site. En revanche, l'emploi à nu des matériaux bruts destinés à être revêtus est interdit (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtres, agglomérés, etc.).

D'une manière générale, les façades des constructions doivent être conçues avec des matériaux d'aspect mat, en privilégiant des teintes équivalentes aux matériaux traditionnellement utilisés sur la commune (pierres locales, bois, tuiles canal de teinte claire en toiture), avec des teintes permettant une insertion maximale dans le paysage. Les enduits devront être de granulométrie fine. Le blanc est interdit.

S'agissant des projets de réhabilitation, de rénovation, d'extension ou de surélévation, leur conception doit prendre en compte la composition des bâtiments existants (proportions, rythme et taille des ouvertures, modénatures, couleurs…) de manière à préserver une unité d'ensemble.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent présenter un aspect différent des prescriptions du présent article, compte tenu de leurs fonctions et caractéristiques propres.

- **Aires de stationnement et de stockage**

Les aires de stationnement doivent être conçues de manière à limiter leur impact visuel depuis les espaces ouverts à la circulation publique, notamment par leur localisation et/ou leur végétalisation (haies, plantation d'arbres).

Les surfaces de stockage et de manutention doivent être localisées à l'arrière de la construction, sauf en cas d'impossibilité liée à la configuration du terrain, et faire l'objet d'un traitement soigné permettant d'en limiter l'impact visuel depuis tout espace ouvert à la circulation publique. En particulier, les aires de stockage doivent être ceinturées de plantations denses permettant de les rendre invisibles.

- **Clôture :**

Les clôtures doivent constituer un élément intégré au projet global de construction. Elles doivent, tant par leur hauteur que par les matériaux employés, préserver l'équilibre des composantes du paysage dans lequel elles s'insèrent. Une attention particulière doit donc être apportée dans leur conception et leur réalisation, notamment en évitant l'usage d'une multiplicité de matériaux, en les traitant en harmonie avec la construction principale et en tenant compte, le cas échéant, de l'aspect des clôtures adjacentes. Les systèmes d'ouverture (portail, portillon…) devront être intégrés au dessin général des clôtures.

Les clôtures nouvelles seront obligatoirement ajourées (lisse bois, grillage à large maille -minimum 5 cm-, barreaudage, etc.), perméables à la petite faune, sans soubassement ni élément maçonné, sauf le cas échéant, aux points d'ouverture. Leur hauteur sera limitée à 2 m maximum. Elles seront obligatoirement accompagnées de végétaux d'essence variées et adaptées au climat local, de type haies vives champêtre. Des dispositions différentes peuvent être admises ponctuellement pour les clôtures agricoles nécessitant des besoins particuliers, en particulier pour le parcage des animaux. Les projets devront toutefois veiller à ne pas dénaturer les paysages.

Les murs de soutènements devront veiller à limiter leur impact visuel, tant dans les techniques utilisées que dans leur hauteur. Les projets devront réduire les terrassements et intégrer les bâtiments dans la pente. En cas de réalisation de terrassements, les murs de soutènement présenteront un aspect de terrasse en pierre sèche (faïsse).

Les terrasses en pierre sèche existantes seront conservées et restaurées.

- **Installations et ouvrages techniques**

L'ensemble des dispositifs et installations techniques (conduits, gaines de ventilation, appareils de climatisation...) doit être localisé, dans la mesure du possible, à l'intérieur des constructions. A défaut, ces éléments devront présenter un impact visuel, depuis les espaces ouverts à la circulation publique, le plus réduit possible.

Le parcours des descentes d'évacuation des eaux pluviales doit s'inscrire dans la composition des façades.

Sauf impossibilité technique avérée, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (panneaux solaires, petites éoliennes urbaines...) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

Les ouvrages techniques de raccordement aux réseaux tels que les postes électriques, de gaz, numériques... sont intégrés à la construction. En cas d'impossibilité technique avérée, il est demandé d'intégrer ces ouvrages aux clôtures, de manière qualitative et la moins visible possible.

Le cas échéant, les dispositifs hydrauliques des projets doivent être intégrés dans le cadre d'aménagements paysagers ou, à défaut, être dissimulés.

- **Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique :**

Les dispositifs de production d'énergie renouvelable seront de préférence intégrés au bâti existant ou à défaut positionnés de manière à avoir un impact moindre sur les paysages.

- **Dispositions spécifiques aux bâtiments protégés repérés sur les plans de zonage :**

Dispositions générales

Les adaptations des bâtiments protégés doivent respecter le caractère propre de chaque bâtiment (architecture et destination d'origine).

Implantation, volumétrie, éléments constitutifs

Les principales caractéristiques des bâtiments ou ensembles désignés ne peuvent être altérés. Le volume et l'ordonnance des édifices, de même que le caractère de leurs abords, doivent être conservés ou le cas échéant restitués. L'ensemble des fonctions sont à localiser dans les bâtiments existants, à l'exception de toute construction nouvelle, sauf cas particulier motivé par une analyse typologique et architecturale approfondie.

Toiture et couverture

Les éventuelles adaptations de toiture, de côtes d'égout et de pentes doivent être limitées et s'accorder avec l'architecture de chaque édifice, par référence à sa destination d'origine. A ce titre, les accidents de toitures (excroissances, lucarnes, châssis, décaissements) sont interdits.

Façades et ouvertures

L'esprit général des façades et l'ordonnance des ouvertures est à conserver, à restaurer ou à restituer. Les composantes essentielles (portes de grange, devantures, ouvertures anciennes, ... doivent être conservées ou le cas échéant restituées. A l'inverse, est interdit toute transposition anachronique de détails architecturaux ruraux ou urbains sortis de leur contexte. Les pastiches d'architecture traditionnelle anachroniques sont interdits.

Dans le cas où les nécessités fonctionnelles du bâtiment imposent des créations d'ouverture nouvelle, elles devront être conçues en accord avec l'architecture de chaque partie de l'édifice, dans le respect de sa destination d'origine. Dans ce cas, on privilégiera des interventions contemporaines sobres.

Menuiserie

Dans la mesure du possible, les menuiseries sont à conserver, à restituer ou à reconstituer. La transformation doit respecter la dimension initiale et maintenir la mémoire de la fonction d'origine.

Ravalement

Le parement ou le décor de chaque partie de bâtiment est à conserver et/ou à traiter dans le respect de ses matériaux et de sa cohérence d'origine et sans faire disparaitre la mémoire de sa destination d'origine.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

- **Espaces libres en pleine terre**

Non règlementé.

- **Plantations et espaces verts :**

- Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre pour quatre places ;
- Les plantations seront composées de végétaux d'essences variées et adaptées au climat local ;
- Les haies monospécifiques sont interdites. Elles seront composées d'au moins 3 essences différentes ;
- Il est recommandé l'utilisation d'essences non allergisantes et non invasives. On pourra se référer aux suggestions inscrites dans l'OAP thématique TVB, ainsi qu'aux propositions faites en concertation avec le Parc National des Cévennes.

- **Eclairage extérieur :**

- le flux lumineux de l'éclairage extérieur devra être orienté vers le bas, sous un angle maximum de 75°;
- les teintes d'éclairage devront être de type « blanc chaud », la température de couleur devra être limitée à 2400°K maximum.

- **Prescriptions graphiques :**

  - **Espaces verts protégés (EVP) :**

- La dominante végétale des surfaces doit être maintenue ;
- Les arbres et arbustes doivent être conservés. Le défrichement est donc interdit ;
- Les coupes et abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à la mise en valeur du boisement dans son ensemble ou de sujets spécifiques, liée à un risque avéré pour la santé ou pour la sécurité des biens ou des personnes ou encore à l'entretien des cours d'eaux, valat ou fossés. En cas d'abattage, il est demandé de replanter les arbres, arbustes ou haies en quantité et qualité suffisante pour maintenir ou restaurer l'ensemble végétal ;
- La suppression partielle des haies peut être autorisée à condition d'être compensée par la plantation d'un linéaire de haies au moins équivalent, notamment en termes de dimensions, d'espèce et de valeur écologique, à celui supprimé. De manière ponctuelle, des ouvertures dans les haies identifiées sont autorisées sans obligation de compensation pour créer un accès de desserte ou pour créer/ maintenir un cône de vue sur un élément de paysage particulier ou remarquable.
- En cas de présence de végétaux invasifs, allergènes ou inadaptés au climat local, ils seront remplacés par des végétaux pris dans la palette des essences locales et adaptées au climat local ;
- Le débroussaillage est admis, notamment pour respecter les obligations légales de débroussaillement (OLD).

  - **Arbres protégés :**

- Ces arbres doivent être conservés.
- Les coupes ou abattages sont seulement admis lorsqu'il peut être démontré une nécessité d'entretien liée à un risque avéré pour la santé ou pour la sécurité des biens ou des personnes.
- En cas d'abattage, il est demandé de replanter un arbre de qualité équivalente et adaptée au climat local.

  - **Réservoir et corridor de biodiversité lié à la Cèze :**

- Le couvert végétal structurant (ripisylve, haies bocagères et arbres notables) doit être conservé. Les coupes et abatages d'arbres sont interdits, sauf s'il est démontré une nécessité d'entretien liée à un état phytosanitaire dégradé, à un risque avéré pour la sécurité des biens et des personnes ou à la gestion et à la valorisation du milieu naturel et notamment l'entretien des cours d'eau ;
- L'implantation de nouveaux luminaires pourra être interdite, sous réserve de pouvoir assurer la sécurité des personnes. Dans tous les cas, la température de couleur devra être limitée à 1600 °K.

- **Traitement des ouvrages de gestion des eaux pluviales :**

Les ouvrages seront intégrés au mieux à l'aménagement et au paysage, en favorisant des talus doux, des profondeurs limitées, un enherbement et des plantations adaptées.

Le choix des différentes espèces à implanter doit aussi tenir compte de leurs exigences écologiques (température, ensoleillement, pluviométrie, etc.), du choix de conception de l'ouvrage (type, dimensionnement, topographie), de la position du végétal sur le profil.

Article 7 - Stationnement

Le stationnement des véhicules y compris des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et des équipements doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements prévus à cet effet.

Titre 3 – Equipement et réseaux

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

- **Accès :**

Pour être constructible un terrain doit être desservi par un accès et une voirie présentant les caractéristiques permettant de satisfaire aux besoins des opérations projetées, aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Les entrées doivent être aménagées de façon à éviter l'arrêt des véhicules sur la bande circulable en entrée de propriété.

Tout nouvel accès le long des routes départementales doit être soumis à l'accord du gestionnaire de la voirie

- **Voirie :**

Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, aux véhicules de service, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Article 9 - Desserte par les réseaux

- **Eau potable :**

Toute construction nouvelle ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques suffisantes.

- **Eaux usées**

Eaux usées domestiques

En l'absence de réseau collectif et seulement dans ce cas, les secteurs d'assainissement autonome sont autorisés à condition de respecter la législation en vigueur un dispositif d'assainissement individuel doit être crée, sous réserve qu'il soit conforme à la réglementation en vigueur. Le dispositif devra être adapté à l'opération, aux caractéristiques du terrain et à la nature des sols. Il sera compatible avec le règlement et le zonage d'assainissement communal (cf. annexe 5.2.3. du PLU). Il conviendra de se reporter aux documents contenus dans les annexes qui déterminent les périmètres d'assainissement collectifs et individuels et les modalités de raccordement.

Eaux usées non domestiques

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus. Leur évacuation dans les fossés et dans le réseau pluvial reste interdite.

L'évacuation des eaux résiduaires dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, est subordonnée à un prétraitement approprié.

Piscines

Le déversement des eaux de piscine est interdit dans le réseau collectif d'eaux usées conformément à l'article R1331-2 du code de la santé publique. Celles-ci doivent dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et en cas

d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial peut être effectué après accord du gestionnaire du réseau et neutralisation de l'agent désinfectant.

- **Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent :

- privilégier une infiltration à la source (sur l'unité foncière) en limitant l'imperméabilisation des sols, ainsi que le stockage pour la réutilisation de l'eau de pluie ;
- garantir le libre écoulement des eaux pluviales qui ne seraient pas stockées ou infiltrées ;
- garantir l'évacuation avec débit contrôlé et différé vers un exutoire, en application des prescriptions du service gestionnaire et l'annexe 5**.2.3.** du dossier de PLU. Le raccordement direct sans compensation des eaux vers le réseau pluvial (s'il existe) est interdit.

Les dispositions constructives des bâtiments et les projets d'aménagement ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau. Les noues devront avoir une pente minimale de 0,5%.

L'utilisation de technique alternatives pour compenser l'imperméabilisation (voir doctrine DDTM30 et annexe n°**5.2.3**. du PLU) sera recherchée. Pour chaque projet, une ou plusieurs techniques alternatives peuvent être utilisées pour gérer les eaux pluviales. Les grands principes à respecter sont de ne pas concentrer, d'éviter le ruissellement et de gérer l'eau au plus près du point de chute.

Les aménagements nécessaires à l'infiltration, ainsi qu'à l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

Les branchements seront réalisés selon les prescriptions des règlements en vigueur.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée par un fossé, les constructions nouvelles (bâtiment, clôture,…) devront être situées en retrait de 2 m minimum vis-à-vis du haut des berges du fossé. Celui-ci devra être laissée libre de toute occupation et son busage est interdit.

Lorsque la parcelle à aménager est bordée ou traversée par un collecteur pluvial, les constructions nouvelles devront être implantées en retrait de 2 mètres minimum de part et d'autre de l'axe du collecteur.

Les dispositifs de récupération des eaux de pluie devront satisfaire aux dispositions encadrant cet usage, à savoir l'arrêté du 21 aout 2008 relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur ou à l'extérieur des bâtiments, notamment l'obligation de munir les aérations de grilles antimoustiques de maille de 1 mm au maximum.

➢ **Règles applicables aux projets soumis à une procédure EAU**

Pour tout projet soumis aux rubriques de la nomenclature Loi sur l'Eau, les règles de la Police de l'Eau remplacent celles du zonage pluvial et s'appliquent en priorité.

Doivent être prises en compte, les valeurs suivantes :

- rétention offrant un volume minimal de 100 l / m² imperméabilisé ;
- orifice de fuite calé pour un débit de fuite maximum de 7 l/s/ha imperméabilisé ;
- déversoir de sécurité dimensionné pour le débit de pointe centennal produit par le bassin versant intercepté par l'ouvrage.

➢ **Règles applicables aux projets soumis au zonage pluvial**

Pour chaque nouveau projet d'urbanisation, l'aménageur doit mettre en œuvre un système de « gestion à la source » des eaux pluviales permettant la collecte, le stockage et l'infiltration et/ou la régulation des ruissellements.

Le volume de rétention à créer doit être dimensionné sur la base d'un ratio de 100 litres par m² imperméabilisé (à minima).

La vidange des ouvrages doit être réalisée préférentiellement par infiltration et évapotranspiration. Mais si les conditions ne sont pas favorables à l'infiltration, l'évacuation des ouvrages pourra se faire à débit régulé vers un exutoire (réseau pluvial collectif, enterré ou aérien, voirie, sol), l'orifice de fuite doit être en diamètre Ø40 mm à minima (indépendamment de la zone, de la superficie aménagée et du volume à mettre en œuvre).

Cas exemptés
Quelques cas d'imperméabilisations sont exemptés :

- Principe d'antériorité : le zonage pluvial ne s'applique uniquement aux nouvelles surfaces imperméabilisées et non aux surfaces déjà imperméabilisées lors de l'entrée en vigueur du présent zonage.
- Afin de ne pas contraindre les aménagements mineurs qui ne concernent que quelques m², les nouveaux aménagements comprenant des surfaces imperméabilisées inférieures ou égales à 20 m², seront dispensés d'un ouvrage de compensation obligatoire.
- De même, les extensions d'aménagements existants impliquant une surface imperméabilisée supplémentaire inférieures ou égales à 20 m², seront dispensées d'un ouvrage de compensation obligatoire.

Les règles de mise en œuvre des mesures compensatoires sont présentées dans le règlement du zonage pluvial en annexe du PLU (pièce 5.2.3.).

- **Electricité**

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

Les lignes doivent être établies sous câbles courant dans les corniches lorsque le réseau n'est pas enfoui. Les traversées de rue doivent être enterrées, les compteurs intégrés.

- **Réseaux de communication électroniques**

Toute opération devra prévoir les installations nécessaires au câblage des constructions aux réseaux numériques.

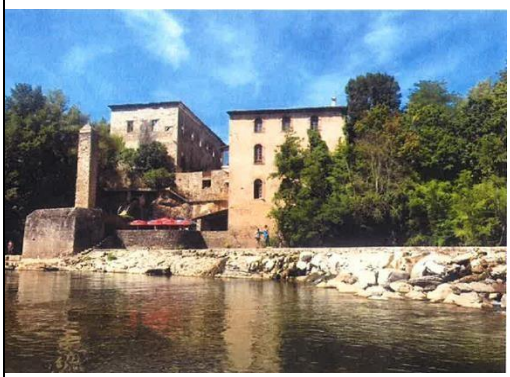
- **Déchets**

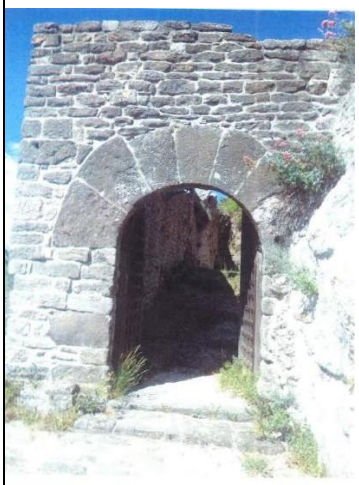
Toute construction nouvelle doit permettre le stockage des containers nécessaires au bon fonctionnement du ramassage des ordures ménagères et du tri sélectif conformément aux prescriptions de l'organisme collecteur.

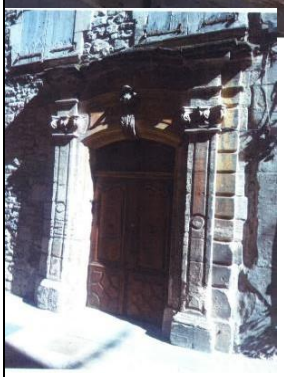
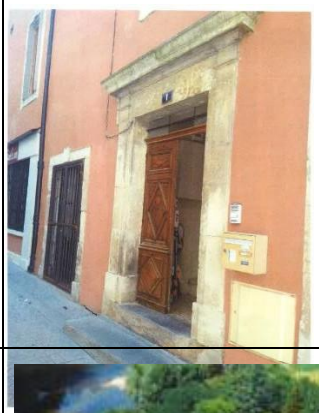
ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXE 1
Eléments protégés au titre du L151-19 du CU

N°	Eléments protégés	Parcelle cadastrale	Adresse	Photos
1	Maison du Grès	B251	Chemin du Grès	
2	Maison Delbos	C 1392	Jumas	
3	Mas Granier	B 1165	Route de Potelière	
4	Le château du Grès	B 252	Chemin du Grès	

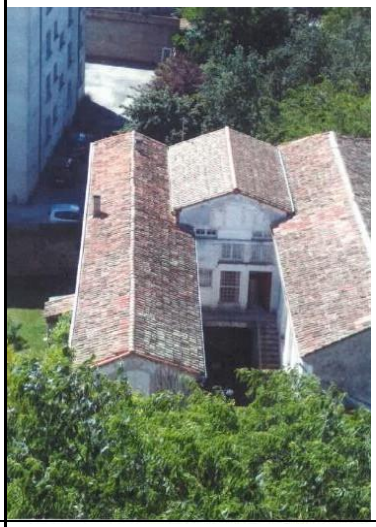
5	Mas de Bruguerolles	B137	Route de barjac	
6	Le bâtiment du Credit Agricole	AB 669	Boulevard du Portalet	
7	L'ancienne Banque Chaix	Ab37	Boulevard du Portalet	
8	Moulin du Roc Tombé	B2025	Route d'Uzès	

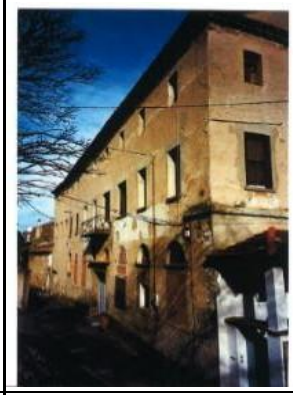
9	Porte Bertonne		Rue Bertonne le Dugas	
10	Porte de la Catherinette		Le Dugas	
11	Tour Guisquet	B2163	La Montagnette	
12	Le Dugas	AB 211	Le Dugas	

13	Maison de de la Boucherie	AB 111	3 rue de la Boucherie	
14	Porte Chaurand	AB 53	4 Grand rue	
15	Porte Grand rue	Ab 109	1 Grand rue	
16	Domaine de Berguerolles	B 2411	Chemin du Cambricou	

17	Moulin Bonnet	AB 921	Place d'Armes	
18	Maison Girard	AB 42	17 Boulevard du Portalet	
19	Maison Castillon	AB 414	Bd du Portalet	
20	Maison de Faget	AB59		

21	La Mairie	AB 427	Boulevard du Portalet	
22	La Maisons des Associations	AB460	Avenue du docteur Bastide	
23	Château de Fabiargues	B380	Route d Uzes	
24	Château de la Deboisset	B 463 464	Le Clos Saint Anne	
25	Maison Cassier	A 510	Ranquet	
26	La Gare	C 2002	Allee de la gare	

27	Filature Guiraud	C 719	Rasclause	
28	Filature Ranquet	A630 631	Chemin du Ranquet	
29	Filature Fabre	A 64 65	Faubourg du Paradis	
30	Filature Titet	C 168	Boulevard du Nord	
31	Filature Manifacier	A 56 57 58	Chemin Royal	

32	Filature Roustan	AB 900 901 902	Chemin de l'Abreuvoir	
33	Filature Gauthier	AB 935 308	Rue de l'abreuvoir/ chemin de la canebière	
34	Maison Place de l'Eglise	AB 841	Place de l'Eglise	
35	Moulin du Vébron	B901	Chemin du Moulin	

ANNEXE 2
Risques liés au retrait gonflement des argiles (RGA)

La commune de Saint-Ambroix et ses zones urbanisées sont concernées par le risque de « retrait gonflement des argiles » (RGA) d'aléas moyen à fort.

Instauration de dispositions constructives : mesures issues de la loi ELAN

Pour protéger les maisons construites dans une zone d'exposition moyenne ou forte et réduire le nombre de sinistres, des dispositions constructives visant à réduire les désordres liés au retrait-gonflement des argiles ont été introduits dans le cadre législatif (article 68 de la loi ELAN) et réglementaire.

Ainsi, en application de l'article 68 de la loi Elan, le décret du Conseil d'Etat n°2019-495 du 22 mai 2019, modifié par le décret n° 2021-872 du 30 juin 2021, a créé une section du Code de la construction et de l'habitation (articles R. 132-3 à R. 132-8) spécifiquement consacrée à la prévention des risques de mouvements de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols. L'objectif de cette mesure réglementaire est de réduire le nombre de sinistres liés à ce phénomène en imposant la réalisation d'études de sol préalablement à la construction dans les zones exposées au retrait-gonflement des argiles et la mise en œuvre de techniques particulières de construction.

Cartographie du risque

La carte d'exposition identifie les zones exposées au phénomène de retrait-gonflement des argiles où s'appliquent les nouvelles dispositions réglementaires (zones d'exposition moyenne et forte). Elles sont reportées sur les documents graphiques du PLU.

L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 donne une portée réglementaire au zonage issu de la carte d'exposition publiée depuis janvier 2020 sur Géorisques.

Règlementation : études préalables et mesures constructives

Les articles R. 132-3 à 132-8 du Code de la construction et de l'habitation imposent dans les zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles :

- à la vente d'un terrain constructible : le vendeur a l'obligation de faire réaliser une étude préalable lié à ce phénomène ;
- lors de la construction de la maison : le maitre d'ouvrage à le choix soit de suivre les techniques particulières de construction édictées par voie réglementaire ou soit de suivre les techniques particulières de construction définies dans l'étude géotechniques de conception quand celle-ci a été réalisée.

L'article R. 112-10 du Code de la construction et de l'habitation définit les objectifs des techniques constructives à appliquer pour les constructions en zones d'exposition moyenne ou forte au retrait-gonflement des argiles. Ces techniques particulières sont définies par arrêté ministériel.

L'arrêté ministériel du 22 juillet 2020 définit le contenu des études géotechniques à réaliser dans les zones exposées au phénomène de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

- l'étude géotechnique préalable permet une première identification des risques géotechniques d'un site. Elle doit fournir un modèle géologique préliminaire et les principales caractéristiques géotechniques du site ainsi que les principes généraux de construction pour se prémunir du risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols ;
- l'étude géotechnique de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques du bâtiment, a pour objet de fixer les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction, en tenant compte des recommandations énoncées lors de l'étude géotechnique préalable.

L'arrêté du 22 juillet 2020, définit les techniques particulières de construction dans les zones exposées au phénomène de mouvement de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols :

- Les bâtiments en maçonnerie ou en béton doivent être construits avec une structure rigide. La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permet de répondre à cette exigence.
- Pour tous les bâtiments :
  - Les déformations des ouvrages sont limitées par la mise en place de fondations renforcées et suffisamment profondes pour s'affranchir de la zone superficielle où le sol est sensible au phénomène de mouvement de terrain différentiel, soit a minima 1,20 m en zone d'exposition forte, ou de 0,80 m en zone d'exposition moyenne ;
  - Les variations de teneur en eau du terrain à proximité de l'ouvrage dues aux apports d'eaux pluviales et de ruissellement et à l'action de la végétation doivent être limitées.

Toutes ces dispositions sont codifiées dans le Code de la construction et de l'habitation (CCH), notamment : L.132-4 à L. 132-9 et R. 132-3 à R. 132-8. Une plaquette de communication à destination du public a été réalisée par le ministère de la transition écologique et de la cohésion des territoires. Cette plaquette présente de manière synthétique l'ensemble du dispositif mis en place. Cf. extraits dans les pages ci-après.

Contrôle des règles de constructions

Le contrôle des règles de construction est renforcé depuis le 1er janvier 2024 (décrets pris en application de l'ordonnance n° 2022-1076 du 29 juillet 2022). Le décret (n° 2023-1173) - pris en application des articles L.122-8, L.122-11 et L.122-14 du CCH - définit le cadre réglementaire relatif au respect des règles de constructions dans le champ des risques (risque "retrait gonflement des argiles", risque sismique).

L'arrêté du 21 décembre 2023 créée une nouvelle attestation relative aux RGA, exigée au moment de l'achèvement des travaux dans les zones d'exposition moyenne ou forte soumises à la réglementation "RGA". Toutes ces dispositions sont codifiées dans le CCH, notamment : L.122-7 à L. 122-14 et R. 112-22 à R. 112-38.





LES DIFFÉRENTES ÉTUDES GÉOTECHNIQUES

L'étude géotechnique préalable : une obligation

Validité
30 ans

Article R132-4 du code de la construction et de l'habitation et article 1er de l'arrêté du 22 juillet 2020

Cette étude est obligatoire pour tous vendeurs de terrain non bâti constructible situé en zone argileuse d'aléa moyen ou fort.

À quoi sert l'étude géotechnique préalable ?
Elle permet aux acheteurs ayant pour projet la réalisation d'une maison individuelle de bénéficier d'une première analyse des risques géotechniques liés au terrain, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.

Que contient cette étude géotechnique préalable ?
Elle comporte une enquête documentaire du site et de ses environnants (visite du site et des alentours) et donne les premiers principes généraux de construction. Elle est complétée, en cas d'incertitude, par des sondages géotechniques.

Quelle est sa durée de validité ?
Elle est de 30 ans.

Qui paie cette étude géotechnique ?
Elle est à la charge du vendeur.

Attention
Une étude géotechnique unique, établie dans le cadre de la vente d'un terrain divisé en lots, peut être jointe au titre de propriété de chacun des lots dans la mesure où ces lots sont clairement identifiés dans cette étude.



L'étude géotechnique de conception

Le constructeur a le choix entre :
- ✔ **les recommandations de l'étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage ou celle que le constructeur fait réaliser en accord avec le maître d'ouvrage ;**
- ✔ **ou le respect des techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.**

Valable pour toute la durée du projet

Article R132-5 du code de la construction et de l'habitation et article 2 de l'arrêté du 22 juillet 2020

Lorsque, le maître d'ouvrage a choisi de faire réaliser une étude de conception liée au projet de construction du CCMI, elle peut être jointe au contrat à la place de l'étude préalable.

À quoi sert l'étude géotechnique de conception ?
Elle est liée au projet. Elle prend en compte l'implantation et les caractéristiques du futur bâtiment et fixe les prescriptions constructives adaptées à la nature du sol et au projet de construction.

Sur quoi est basée cette étude ?
Elle tient compte des recommandations de l'étude géotechnique préalable pour réduire au mieux les risques géotechniques, en particulier le risque de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols.
Elle s'appuie sur des données issues de sondages géotechniques.
Elle fournit un dossier de synthèse qui définit les dispositions constructives à mettre en œuvre.

Quelle est sa durée de validité ?
Elle est valable pour toute la durée du projet en vue duquel elle a été réalisée.

Qui paie l'étude géotechnique de conception ?
Elle est à la charge du maître d'ouvrage.



CONSTRUIRE EN RESPECTANT LES DISPOSITIONS CONSTRUCTIVES...

Le **maître d'ouvrage** est la personne ou l'entreprise qui commande le projet.

Le **maître d'œuvre**, est la personne ou l'entreprise (architecte, bureau d'études...) chargée de la conception et du dimensionnement de l'ouvrage. Il peut assurer le suivi des travaux et la coordination des différents corps de métiers.

Le **constructeur**, est la personne ou l'entreprise qui construit.





Si vous êtes **maître d'ouvrage** vous pouvez faire appel :

- ✔ soit à un **maître d'œuvre** qui vous proposera un contrat de maîtrise d'œuvre. Le maître d'œuvre (dont l'architecte) ne pourra pas participer, directement ou indirectement, à la réalisation des travaux. il vous aidera simplement à choisir des entreprises avec lesquelles vous signerez des marchés de travaux, et pourra vous assister pendant le chantier ;
- ✔ soit à un **constructeur** qui vous proposera un Contrat de Construction de Maison Individuelle (CCMI). Dans ce cas le constructeur assume l'intégralité des missions suivantes, à savoir celui de la maîtrise d'œuvre et de la construction. Le contrat apporte une protection particulière car le constructeur a l'obligation de vous apporter une garantie de livraison à prix et délai convenus.

Pour toutes les constructions : renforcer les fondations

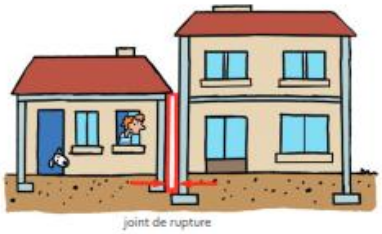
Adapter les fondations

- ✔ Les fondations doivent être adaptées et suffisamment profondes (a minima 1,20 mètre en zone d'exposition forte et 0,80 mètre en zone d'exposition moyenne) :
  - béton armé coulé en continu,
  - micro-pieux,
  - pieux vissés,
  - semelles filantes ou ponctuelles.

- ✔ Les sous-sols partiels sont interdits.



- ✔ Les fondations d'une construction mitoyenne doivent être désolidarisées.



Minimiser les variations de la teneur en eau du terrain avoisinant la construction

✔Limiter les apports d'eaux pluviales et de ruissellement à proximité des constructions.

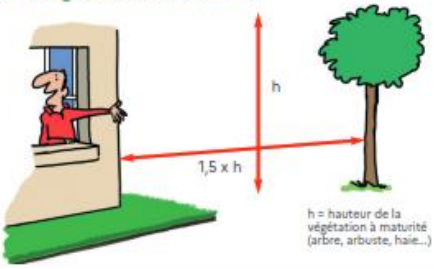
✔Afin de garder un taux constant d'humidité aux abords de la construction, la surface du sol doit être imperméabilisée autour de la construction.

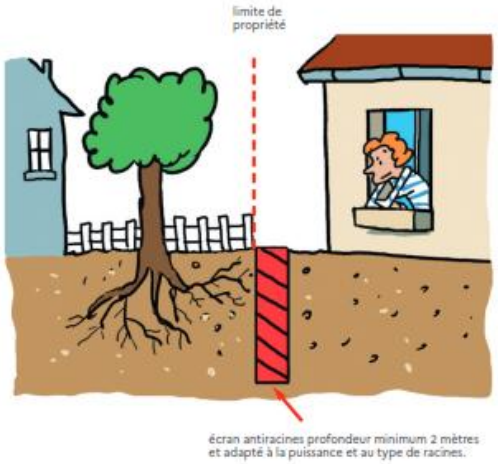
✔Utiliser des matériaux souples (exemple PVC) pour minimiser les risques de rupture des canalisations enterrées.



Limiter l'action de la végétation environnante

✔Eloigner autant que possible la construction du champ d'action de la végétation.





✔Si la construction ne peut être située à une distance suffisante des arbres, mettre en place un écran anti-racines, une solution permettant d'éviter la propagation des racines sous la construction, qui accentue la rétractation du sol.

Quand ils existent, réduire les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain autour

✔En cas de source de chaleur importante dans un sous-sol, il sera nécessaire de limiter les échanges thermiques entre le sous-sol de la construction et le terrain situé en périphérie. Ceci évite des variations de teneur en eau du terrain.

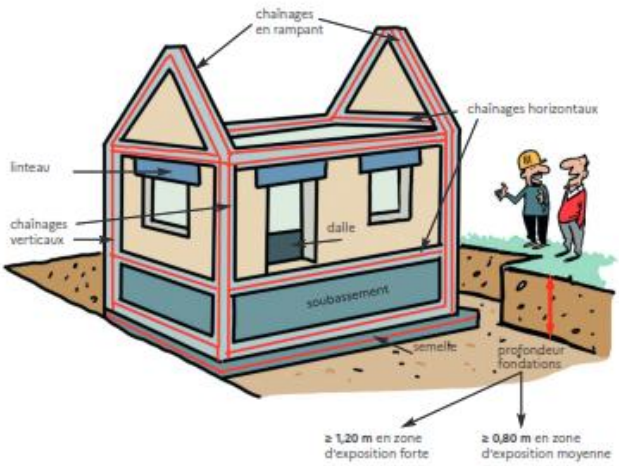
L'isolation du sous-sol peut-être l'une des solutions pour remédier à ce problème.

Pour les constructions en maçonnerie et en béton

✔Il sera également nécessaire de rigidifier la structure du bâtiment.

Un grand nombre de sinistres concernent les constructions dont la rigidité ne leur permet pas de résister aux distorsions provoquées par les mouvements de terrain.

La mise en œuvre de chaînages horizontaux et verticaux, ainsi que la pose de linteaux au-dessus des ouvertures permettent de minimiser les désordres sur la structure du bâtiment en le rigidifiant.



Sauf si un sol dur non argileux est présent avant d'atteindre ces profondeurs.

POUR EN SAVOIR PLUS...

Rendez-vous sur :

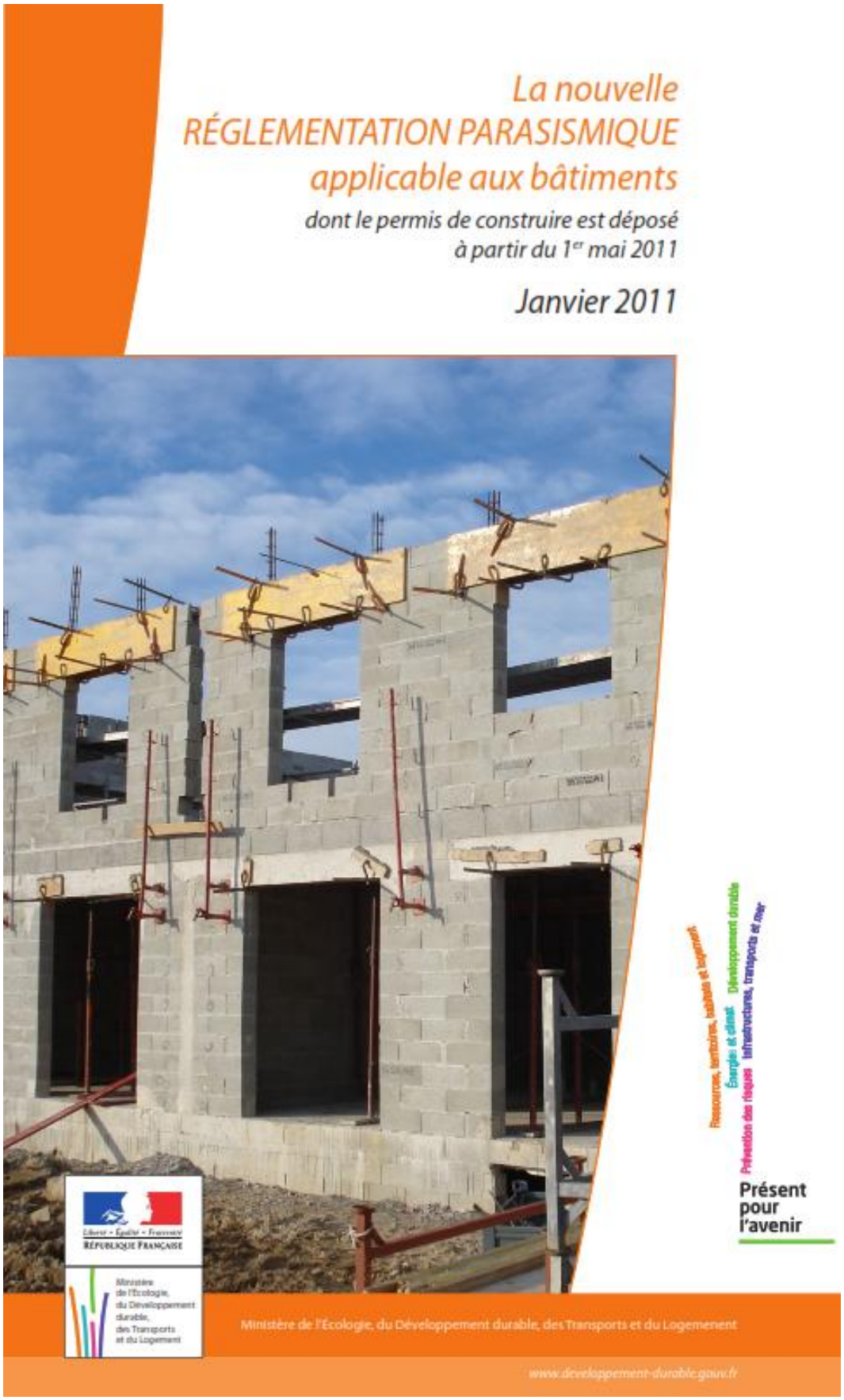
✔**le site du Ministère de la Transition Écologique :**

https://www.ecologie.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction

✔**et sur le site Géorisques :**

https://www.georisques.gouv.fr/risques/retrait-gonflement-des-argiles

Annexe 3
Risque sismique



La nouvelle réglementation

Le séisme de la Guadeloupe du 21 novembre 2004 et le séisme d'Epagny-Annecy du 15 juillet 1996 viennent nous rappeler que la France est soumise à un risque sismique bien réel. Les Antilles sont exposées à un aléa fort et ont connu par le passé de violents séismes. De même, bien que considérée comme un territoire à sismicité modérée, la France métropolitaine n'est pas à l'abri de tremblements de terre ravageurs comme celui de Lambesc de juin 1909 (46 victimes).

L'endommagement des bâtiments et leur effondrement sont la cause principale des décès et de l'interruption des activités. Réduire le risque passe donc par une réglementation sismique adaptée sur les bâtiments neufs comme sur les bâtiments existants. L'arrivée de l'Eurocode 8, règles de construction parasismique harmonisées à l'échelle européenne, conduit à la mise à jour de la réglementation nationale sur les bâtiments.

Principe de la réglementation

La réglementation présentée concerne les bâtiments à risque normal, pour lesquels les conséquences d'un séisme sont limitées à la structure même du bâtiment et à ses occupants.

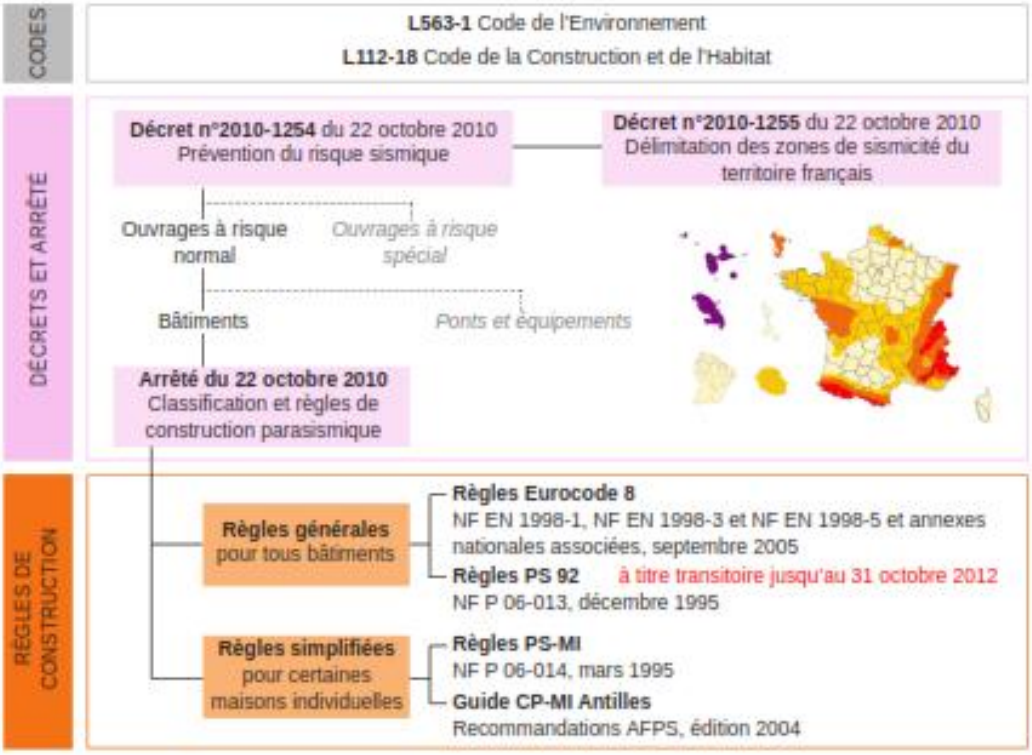
Zonage sismique. Le zonage sismique du territoire permet de s'accorder avec les principes de dimensionnement de l'Eurocode 8. Sa définition a également bénéficié des avancées scientifiques des vingt dernières années dans la connaissance du phénomène sismique.



Réglementation sur les bâtiments neufs. L'Eurocode 8 s'impose comme la règle de construction parasismique de référence pour les bâtiments. La réglementation conserve la possibilité de recourir à des règles forfaitaires dans le cas de certaines structures simples.

Réglementation sur les bâtiments existants. La réglementation n'impose pas de travaux sur les bâtiments existants. Si des travaux conséquents sont envisagés, un dimensionnement est nécessaire avec une minoration de l'action sismique à 60% de celle du neuf. Dans le même temps, les maîtres d'ouvrage volontaires sont incités à réduire la vulnérabilité de leurs bâtiments en choisissant le niveau de confortement qu'ils souhaitent atteindre.

Organisation réglementaire



Construire parasismique

Implantation

• Étude géotechnique



Effectuer une étude de sol pour connaître les caractéristiques du terrain.

Caractériser les éventuelles amplifications du mouvement sismique.

Extrait de carte géologique

• Se protéger des risques d'éboulements et de glissements de terrain

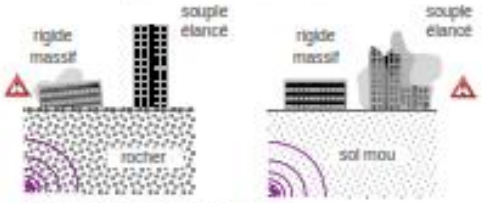
S'éloigner des bords de falaise, pieds de crête, pentes instables.

Le cas échéant, consulter le plan de prévention des risques (PPR) sismiques de la commune.



Glissement de terrain

• Tenir compte de la nature du sol



Privilégier des configurations de bâtiments adaptées à la nature du sol.

Prendre en compte le risque de la liquéfaction du sol (perte de capacité portante).

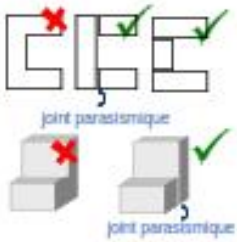
Conception

• Préférer les formes simples

Privilégier la compacité du bâtiment.

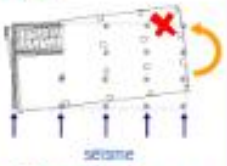
Limiter les décrochements en plan et en élévation.

Fractionner le bâtiment en blocs homogènes par des joints parasismiques continus.



• Limiter les effets de torsion

Distribuer les masses et les raideurs (murs, poteaux, voiles...) de façon équilibrée.

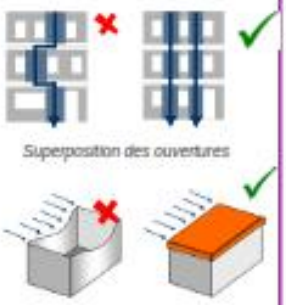


• Assurer la reprise des efforts sismiques

Assurer le contreventement horizontal et vertical de la structure.

Superposer les éléments de contreventement.

Créer des diaphragmes rigides à tous les niveaux.



Limitation des déformations : effet «boîte»

• Appliquer les règles de construction



Exécution

• Soigner la mise en oeuvre

Respecter les dispositions constructives.

Disposer d'une main d'oeuvre qualifiée.

Assurer un suivi rigoureux du chantier.

Soigner particulièrement les éléments de connexion : assemblages, longueurs de recouvrement d'armatures...



Noeud de chaînage - Continuité mécanique

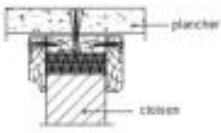


Mise en place d'un chaînage au niveau du rampant d'un bâtiment

• Utiliser des matériaux de qualité



• Fixer les éléments non structuraux



Liaison cloison-plancher (extrait des règles PS-MI)

Fixer les cloisons, les plafonds suspendus, les luminaires, les équipements techniques lourds.

Assurer une liaison efficace des cheminées, des éléments de bardage...

Comment caractériser les séismes ?

Le phénomène sismique

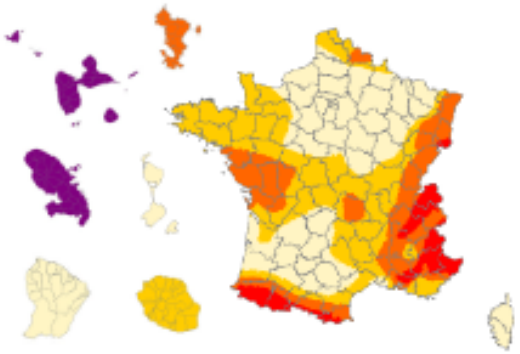
Les ondes sismiques se propagent à travers le sol à partir d'une source sismique et peuvent être localement amplifiées par les dernières couches de sol et la topographie du terrain. Un séisme possède ainsi de multiples caractéristiques : durée de la secousse, contenu fréquentiel, déplacement du sol... La réglementation retient certains paramètres simples pour le dimensionnement des bâtiments.

Zonage réglementaire

Le paramètre retenu pour décrire l'aléa sismique au niveau national est une accélération a_{gr}, accélération du sol «au rocher» (le sol rocheux est pris comme référence).

Le zonage réglementaire définit cinq zones de sismicité croissante basées sur un découpage communal. La zone 5, regroupant les îles antillaises, correspond au niveau d'aléa le plus élevé du territoire national. La métropole et les autres DOM présentent quatre zones sismiques, de la zone 1 de très faible sismicité (bassin aquitain, bassin parisien...) à la zone 4 de sismicité moyenne (fossé rhénan, massifs alpin et pyrénéen).

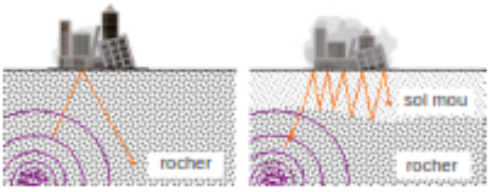
Zone de sismicité	Niveau d'aléa	a_{gr}(m/s²)
Zone 1	Très faible	0,4
Zone 2	Faible	0,7
Zone 3	Modéré	1,1
Zone 4	Moyen	1,6
Zone 5	Fort	3



Influence du sol

La nature locale du sol (dizaines de mètres les plus proches de la surface) influence fortement la sollicitation ressentie au niveau des bâtiments. L'Eurocode 8 distingue cinq catégories principales de sols (de la classe A pour un sol de type rocheux à la classe E pour un sol mou) pour lesquelles est défini un coefficient de sol S. Le paramètre S permet de traduire l'amplification de la sollicitation sismique exercée par certains sols.

Classes de sol	S (zones 1 à 4)	S (zone 5)
A	1	1
B	1,35	1,2
C	1,5	1,15
D	1,6	1,35
E	1,8	1,4



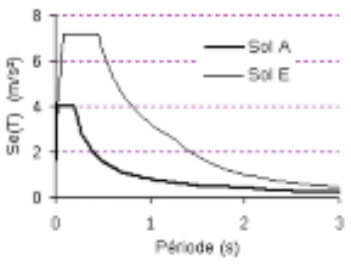
Amplification du signal sismique suivant la nature du sol

POUR LE CALCUL ...

Pour le dimensionnement des bâtiments

Dans la plupart des cas, les ingénieurs structures utilisent des spectres de réponse pour caractériser la réponse du bâtiment aux séismes. L'article 4 de l'arrêté du 22 octobre 2010 définit les paramètres permettant de décrire la forme de ces spectres.

Exemple : spectre horizontal, zone de sismicité 4, catégorie d'importance II



Comment tenir compte des enjeux ?

Pourquoi une classification des bâtiments ?

Parmi les bâtiments à risque normal, le niveau de protection parasismique est modulé en fonction de l'enjeu associé. Une classification des bâtiments en catégories d'importance est donc établie en fonction de paramètres comme l'activité hébergée ou le nombre de personnes pouvant être accueillies dans les locaux.

Les conditions d'application de la réglementation dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment, tant pour les bâtiments neufs que pour les bâtiments existants. Les paramètres utilisés pour le calcul et le dimensionnement du bâtiment sont également modulés en fonction de sa catégorie d'importance.

Catégories de bâtiments

Les bâtiments à risque normal sont classés en quatre catégories d'importance croissante, de la catégorie I à faible enjeu à la catégorie IV qui regroupe les structures stratégiques et indispensables à la gestion de crise.

Catégorie d'importance		Description
I		▪ Bâtiments dans lesquels il n'y a aucune activité humaine nécessitant un séjour de longue durée.
II		▪ Habitations individuelles. ▪ Établissements recevant du public (ERP) de catégories 4 et 5. ▪ Habitations collectives de hauteur inférieure à 28 m. ▪ Bureaux ou établissements commerciaux non ERP, h ≤ 28 m, max. 300 pers. ▪ Bâtiments industriels pouvant accueillir au plus 300 personnes. ▪ Parcs de stationnement ouverts au public.
III		▪ ERP de catégories 1, 2 et 3. ▪ Habitations collectives et bureaux, h > 28 m. ▪ Bâtiments pouvant accueillir plus de 300 personnes. ▪ Établissements sanitaires et sociaux. ▪ Centres de production collective d'énergie. ▪ Établissements scolaires.
IV		▪ Bâtiments indispensables à la sécurité civile, la défense nationale et le maintien de l'ordre public. ▪ Bâtiments assurant le maintien des communications, la production et le stockage d'eau potable, la distribution publique de l'énergie. ▪ Bâtiments assurant le contrôle de la sécurité aérienne. ▪ Établissements de santé nécessaires à la gestion de crise. ▪ Centres météorologiques.

Pour les structures neuves abritant des fonctions relevant de catégories d'importance différentes, la catégorie de bâtiment la plus contraignante est retenue.

Pour l'application de la réglementation sur les bâtiments existants, la catégorie de la structure à prendre en compte est celle résultant du classement après travaux ou changement de destination du bâtiment.

POUR LE CALCUL ...

Le coefficient d'importance γ_I

A chaque catégorie d'importance est associé un coefficient d'importance γ_I qui vient moduler l'action sismique de référence conformément à l'Eurocode 8.

Catégorie d'importance	Coefficient d'importance γ_I
I	0,8
II	1
III	1,2
IV	1,4

Quelles règles pour le bâti neuf ?

Le dimensionnement des bâtiments neufs doit tenir compte de l'effet des actions sismiques pour les structures de catégories d'importance III et IV en zone de sismicité 2 et pour les structures de catégories II, III et IV pour les zones de sismicité plus élevée.

Application de l'Eurocode 8

La conception des structures selon l'Eurocode 8 repose sur des principes conformes aux codes parasismiques internationaux les plus récents. La sécurité des personnes est l'objectif du dimensionnement parasismique mais également la limitation des dommages causés par un séisme.

De plus, certains bâtiments essentiels pour la gestion de crise doivent rester opérationnels.

POUR LE CALCUL ...

Décomposition de l'Eurocode 8

La **partie 1** expose les principes généraux du calcul parasismique et les règles applicables aux différentes typologies de bâtiments.

La **partie 5** vient compléter le dimensionnement en traitant des fondations de la structure, des aspects géotechniques et des murs de soutènement.

Règles forfaitaires simplifiées

Le maître d'ouvrage a la possibilité de recourir à des règles simplifiées (qui dispensent de l'application de l'Eurocode 8) pour la construction de bâtiments simples ne nécessitant pas de calculs de structures approfondis. Le niveau d'exigence de comportement face à la sollicitation sismique est atteint par l'application de dispositions forfaitaires tant en phase de conception que d'exécution du bâtiment.

- Les règles PS-MI «Construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés» sont applicables aux bâtiments neufs de catégorie II répondant à un certain nombre de critères, notamment géométriques, dans les zones de sismicité 3 et 4.

- Dans la zone de sismicité forte, le guide AFPS «Construction parasismique des maisons individuelles aux Antilles» CP-MI permet de construire des bâtiments simples de catégorie II, sous certaines conditions stipulées dans le guide.

Exigences sur le bâti neuf

Les exigences sur le bâti neuf dépendent de la catégorie d'importance du bâtiment et de la zone de sismicité.

	I	II		III	IV
					
Zone 1	aucune exigence				
Zone 2				Eurocode 8 [3] a_{gr}=0,7 m/s²	
Zone 3		PS-MI [1]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,1 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,1 m/s²	
Zone 4		PS-MI [1]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,6 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=1,6 m/s²	
Zone 5		CP-MI [2]	Eurocode 8 [3] a_{gr}=3 m/s²	Eurocode 8 [3] a_{gr}=3 m/s²	

[1] Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI sous réserve du respect des conditions de la norme PS-MI
[2] Application **possible** du guide CP-MI sous réserve du respect des conditions du guide
[3] Application **obligatoire** des règles Eurocode 8

Cas particulier : les établissements scolaires simples en zone 2

Les établissements scolaires sont systématiquement classés en catégorie III. Cependant, pour faciliter le dimensionnement des bâtiments scolaires simples, les règles forfaitaires simplifiées PS-MI peuvent être utilisées en zone 2 sous réserve du respect des conditions d'application de celles-ci, notamment en termes de géométrie du bâtiment et de consistance de sol.

Quelles règles pour le bâti existant ?

Gradation des exigences

TRAVAUX	Principe de base	Je souhaite **améliorer le comportement** de mon bâtiment	Je réalise des **travaux lourds** sur mon bâtiment	Je crée une **extension** avec joint de fractionnement
	L'objectif minimal de la réglementation sur le bâti existant est la non-aggravation de la vulnérabilité du bâtiment.	L'Eurocode 8-3 permet au maître d'ouvrage de moduler l'objectif de confortement qu'il souhaite atteindre sur son bâtiment.	Sous certaines conditions de travaux, la structure modifiée est dimensionnée avec les mêmes règles de construction que le bâti neuf, mais en modulant l'action sismique de référence.	L'extension désolidarisée par un joint de fractionnement doit être dimensionnée comme un bâtiment neuf.

Travaux sur la structure du bâtiment

Les règles parasismiques applicables à l'ensemble du bâtiment modifié dépendent de la zone sismique, de la catégorie du bâtiment, ainsi que du niveau de modification envisagé sur la structure.

	Cat.	Travaux	Règles de construction
Zone 2	IV	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=0,42 m/s²
Zone 3	II	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau Conditions PS-MI respectées	**PS-MI**[1] Zone 2
		> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=0,66 m/s²
	III IV	> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=0,66 m/s²
Zone 4	II	> 30% de SHON créée Conditions PS-MI respectées	**PS-MI**[1] Zone 3
		> 30% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=0,96 m/s²
	III IV	> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=0,96 m/s²
Zone 5	II	> 30% de SHON créée Conditions CP-MI respectées	**CP-MI**[2]
		> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=1,8 m/s²
	III IV	> 20% de SHON créée > 30% de plancher supprimé à un niveau > 20% des contreventements supprimés Ajout équipement lourd en toiture	**Eurocode 8-1**[3] a_{gr}=1,8 m/s²

[1] Application **possible** (en dispense de l'Eurocode 8) des PS-MI
[2] Application **possible** du guide CP-MI
[3] Application **obligatoire** des règles Eurocode 8, partie 1

} La zone sismique à prendre en compte est celle immédiatement inférieure au zonage réglementaire (modulation de l'aléa).

Agir sur les éléments non structuraux

Les éléments non structuraux du bâti (cloisons, cheminées, faux-plafonds etc.) peuvent se révéler dangereux pour la sécurité des personnes, même sous un séisme d'intensité modérée. Pour limiter cette vulnérabilité, l'ajout ou le remplacement d'éléments non structuraux dans le bâtiment doit s'effectuer conformément aux prescriptions de l'Eurocode 8 partie 1 :

- pour les bâtiments de catégories III et IV en zone de sismicité 2,
- pour l'ensemble des bâtiments de catégories II, III et IV dans les zones 3, 4 et 5.

Cadre d'application

Entrée en vigueur et période transitoire

Les décrets n°2010-1254 et n°2010-1255 entrent en vigueur le 1er mai 2011.

Pour tout permis de construire déposé avant le 31 octobre 2012, les règles parasismiques PS92 restent applicables pour les bâtiments de catégorie d'importance II, III ou IV ayant fait l'objet d'une demande de permis de construire, d'une déclaration préalable ou d'une autorisation de début de travaux.

Cependant, les valeurs d'accélération à prendre en compte sont modifiées.

POUR LE CALCUL ...

Valeurs d'accélération modifiées (m/s²) pour l'application des PS92 (à partir du 1er mai 2011)

	II	III	IV
Zone 2	1,1	1,6	2,1
Zone 3	1,6	2,1	2,6
Zone 4	2,4	2,9	3,4
Zone 5	4	4,5	5

Plan de prévention des risques (PPR) sismiques

Les plans de prévention des risques sismiques constituent un outil supplémentaire pour réduire le risque sismique sur le territoire.

Ils viennent compléter la réglementation nationale en affinant à l'échelle d'un territoire la connaissance sur l'aléa (microzonage), la vulnérabilité du bâti existant (prescriptions de diagnostics ou de travaux) et les enjeux.

Attestation de prise en compte des règles parasismiques

Lors de la demande du permis de construire pour les bâtiments où la mission PS est obligatoire, une attestation établie par le contrôleur technique doit être fournie. Elle spécifie que le contrôleur a bien fait connaître au maître d'ouvrage son avis sur la prise en compte des règles parasismiques au niveau de la conception du bâtiment.

A l'issue de l'achèvement des travaux, le maître d'ouvrage doit fournir une nouvelle attestation stipulant qu'il a tenu compte des avis formulés par le contrôleur technique sur le respect des règles parasismiques.

Contrôle technique

Le contrôleur technique intervient à la demande du maître d'ouvrage pour contribuer à la prévention des aléas techniques (notamment solidité et sécurité). Le contrôle technique est rendu obligatoire pour les bâtiments présentant un enjeu important vis-à-vis du risque sismique (article R111-38 du code de la construction et de l'habitation). Dans ces cas, la mission parasismique (PS) doit accompagner les missions de base solidité (L) et sécurité (S).

POUR EN SAVOIR PLUS

Les organismes que vous pouvez contacter :

- Le ministère de l'Écologie, du Développement durable, des Transports et du Logement (MEDDTL) www.developpement-durable.gouv.fr
- La direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature (DGALN)
- La direction générale de la prévention des risques (DGPR)
- Les services déconcentrés du ministère :
  - Les Directions départementales des territoires (et de la mer) - DDT ou DDTM
  - Les Directions régionales de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DREAL
  - Les Directions de l'environnement, de l'aménagement et du logement - DEAL
  - Les Centres d'études techniques de l'équipement - CETE

Des références sur le risque sismique :

- Le site du Plan Séisme, programme national de prévention du risque sismique www.planseisme.fr
- Le portail de la prévention des risques majeurs www.prim.net

Janvier 2011

Direction générale de l'aménagement, du logement et de la nature
Direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages
Sous-direction de la qualité et du développement durable dans la construction
Arche sud 92055 La Défense cedex
Tél. +33 (0)1 40 81 21 22

www.developpement-durable.gouv.fr

Annexe 4
Aléa chute de blocs

Porter à connaissance de l'aléa chutes de blocs
-
Précisions concernant les prescriptions en zone d'aléas fort et moyen

Dans les zones de danger (aléas fort et moyen) les projets suivants peuvent être autorisés :

- la reconstruction d'un bâtiment à condition qu'elle ne soit pas consécutive à une chute de blocs ;
- l'extension, dans la limite de 20m², de l'emprise au sol des locaux à usage d'habitation, et dans limite de 20 % des locaux d'activité ou de stockage sous réserve que cela ne conduise pas à une augmentation du nombre de logements ou d'activité ;
- l'extension des établissements recevant des personnes vulnérables et des établissements nécessaires à la gestion de crise dans la limite de 20 % de la surface de plancher et 20 % des effectifs ;
- les annexes de moins de 20m² liées à une construction principale, sous réserve qu'elles ne conduisent pas à la création d'un logement ou d'une activité ;
- les ombrières photovoltaïques ;
- les centrales photovoltaïques au sol ;
- les équipements techniques de réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes ;
- les modifications de construction allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité, par exemple :
    - transformation d'un logement en commerce ;
    - transformation d'un établissement recevant des personnes vulnérables ou d'un établissement nécessaire à la gestion de crise en activité, ou en logements ;
    - transformation d'un commerce en local de stockage...

De façon générale, la vulnérabilité au titre du risque doit s'apprécier selon 4 catégories de vulnérabilité croissante : stockage < activité < logement < établissements recevant des personnes vulnérables et établissements nécessaires à la gestion de crise.

Les aménagements, au sens de l'urbanisme, conduisant à augmenter le nombre de personnes exposées en zone de danger sont à proscrire.

Annexe 5
Règles d'implantation des saillies sur les voies départementales

Extrait du schéma départemental de voirie du Gard - 2023

3.4 – DIMENSIONS DES SAILLIES AUTORISEES

Les saillies autorisées ne doivent pas excéder, suivant la nature des ouvrages, les dimensions indiquées ci-dessous.

Une largeur minimum de 1,40 m pour la circulation des piétons doit être respectée.

1	Soubassements	0,05 m
2	Colonnes, pilastres, ferrures de portes et de fenêtres, jalousies, persiennes, contrevents, appuis de croisées, barres de support, panneaux publicitaires fixés sur une façade à l'alignement	0,10 m
3	Tuyaux et cuvettes Revêtements isolants sur façade de bâtiments existants, Devantures de boutiques (y compris les glaces, grilles, rideaux et autres clôtures) Corniches où il n'existe pas de trottoir Enseignes lumineuses ou non lumineuses et tous attributs et ornements quelconques pour les hauteurs au-dessus du sol, inférieures à celles prévues au paragraphe 7 ci-après, Grilles des fenêtres du rez-de-chaussée	0,16 m
4	Socles de devantures de boutiques	0,20 m
5	Petits balcons de croisées au-dessus du rez-de-chaussée	0,22 m
6	Grands balcons et saillies de toitures Ces ouvrages ne peuvent être établis que dans les rues dont la largeur est supérieure à 8m. Ils doivent être placés à 4,30m au moins au-dessus du sol, à moins qu'il n'existe devant la façade un trottoir de 1,40m de largeur au moins, auquel cas la hauteur de 4,30m peut-être réduite jusqu'au minimum de 3,50m.	0,80 m
7	Lanternes, enseignes lumineuses et non lumineuses, attributs S'il existe un trottoir d'au moins 1,40m de largeur, ces ouvrages peuvent être établis quelle que soit la largeur de la rue et la hauteur de 4,30m peut être réduite jusqu'à un minimum de 3m. En l'absence d'un trottoir d'au moins 1,40m de largeur, ils ne peuvent être établis que dans les rues d'une largeur minimum de 8m et doivent être placés à 4,30m minimum au-dessus du sol. Ils doivent être supprimés sans indemnité lorsque des raisons d'intérêt public conduisent le Département à exhausser le sol ou à réduire la largeur du trottoir.	0,80 m
8	Auvents et marquises Ces ouvrages ne sont autorisés que sur les façades devant lesquelles il existe un trottoir d'au moins 1,40m de largeur. Aucune partie de ces ouvrages, ni de leurs supports, ne doit être à moins de 3m au-dessus du trottoir. Les marquises peuvent être garnies de draperies flottantes dont la hauteur au-dessus du trottoir ne doit pas être inférieure à 2,50m. Lorsque le trottoir a plus de 1,40m de largeur, la saillie des marquises peut être supérieure à 0,80m. Le titre d'occupation fixe alors les dispositions et dimensions de ces ouvrages qui restent assujettis aux prescriptions ci-dessus relatives à la hauteur au-dessus du sol mais doivent, en outre, satisfaire à certaines conditions particulières : Leur couverture doit être translucide. Elles ne peuvent ni recevoir de garde-corps, ni être utilisées comme balcons. Les eaux pluviales qu'elles reçoivent ne doivent s'écouler que par des tuyaux de descente appliqués contre le mur de façade et disposés de manière à ne pas déverser ces eaux sur le trottoir. Les parties les plus saillantes doivent être à 0,50m au moins en arrière du plan vertical passant l'arête du trottoir ou, s'il existe une plantation sur le trottoir, à 0,80m au moins de la ligne d'arbres la plus voisine et en tout cas à 4m au plus du nu du mur de façade. Leur hauteur, non compris les supports, ne doit pas excéder 1m.	0,80 m

9	Bannes Ces ouvrages ne peuvent être posés que devant les façades où il existe un trottoir. Leurs parties les plus en saillie doivent être à 0,50m au moins en arrière du plan vertical passant par l'arête du trottoir ou, s'il existe une plantation d'arbres sur le trottoir, à 0,80m au moins de l'axe de la ligne d'arbres la plus voisine et en tout cas, à 4m au plus du nu du mur de façade. Aucune partie de ces ouvrages, ni de leur support, ne doit être à moins de 2,50m au-dessus du trottoir.	
10	Corniches d'entablements, corniches de devantures et tableaux sous corniches, y compris tous ornements pouvant être appliqués lorsqu'il existe un trottoir : a) ouvrages en plâtre b) ouvrages en tous matériaux autre que le plâtre -jusqu'à 3 mètres de hauteur au-dessus du trottoir -entre 3 mètres et 3,50 mètres de hauteur au-dessus du trottoir -à plus de 3,50 mètres de hauteur au-dessus du trottoir Le tout sous réserve que les parties les plus saillantes des ouvrages soient à 0,50m au moins en arrière du plan vertical passant par l'arête du trottoir.	 0,16 m 0,16 m 0,50 m 0,80 m
11	Panneaux muraux publicitaires	0,10 m
12	Portes et fenêtres Aucune porte ne peut s'ouvrir en dehors de manière à faire saillie sur le domaine public routier départemental. Toutefois, cette règle ne s'applique pas, pour les bâtiments recevant du public, aux issues de secours qui ne sont pas utilisées en service normal. Les fenêtres et volets du rez-de-chaussée qui s'ouvrent au dehors doivent se rabattre sur le mur de face et y être fixés. Les châssis basculants ne peuvent être tolérés que sur les façades devant lesquelles il existe un trottoir ou toute zone urbaine du domaine public affectée à l'usage des piétons, et délimitée en tant que telle par un dispositif adapté de type bornes, plots..., de 1,30 m au moins. L'arrête inférieure du châssis ne devra jamais être à moins de 3 m de hauteur.	
13	Marches et saillies placées au niveau du sol Il est interdit d'établir, de remplacer ou de réparer les marches, bornes, entrées de caves, ou tous ouvrages de maçonnerie en saillie sur les alignements, et placés sur le sol de la voie publique. Néanmoins, il peut être fait exception à cette règle pour ceux de ces ouvrages qui sont la conséquence de changements apportés au niveau de la voie, ou lorsque se présentent des circonstances exceptionnelles.	

Dispositions particulières :

Le mesurage est toujours effectué à partir du nu du mur de façade au-dessus du soubassement et, à leur défaut, entre alignements.

Les titres d'occupation peuvent déroger à ces dimensions en s'alignant sur celles fixées par les règlements municipaux de voirie régulièrement approuvés, à moins que le service assurant la gestion du domaine public routier départemental juge celles-ci incompatibles, dans les circonstances de l'affaire, avec la commodité et la sécurité de la circulation.

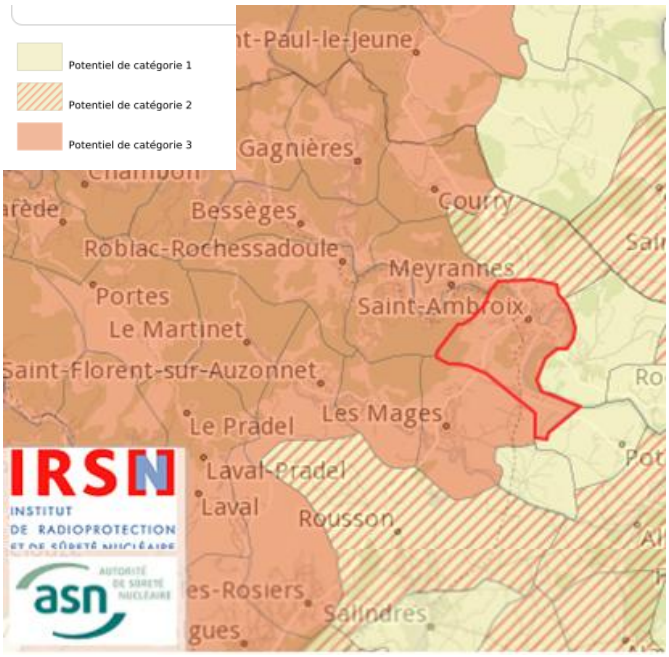
Les dimensions relatives aux corniches, aux grands balcons et aux toitures ne sont pas applicables lorsque, pour des raisons d'environnement, un document d'urbanisme a prévu des règles et servitudes particulières de construction avec lesquelles elles sont incompatibles.

Annexe 6 – Mesures constructives pour la réduction du risque de radon

Le radon est présent en tout point du territoire et sa concentration dans les bâtiments est très variable : de quelques becquerels par mètre-cube (Bq.m-3) à plusieurs milliers de becquerels par mètre-cube.

Parmi les facteurs influençant les niveaux de concentrations mesurées dans les bâtiments, la géologie, en particulier la teneur en uranium des terrains sous-jacents, est l'un des plus déterminants. Elle détermine le potentiel radon des formations géologiques : sur une zone géographique donnée, plus le potentiel est important, plus la probabilité de présence de radon à des niveaux élevés dans les bâtiments est forte. Sur certains secteurs, l'existence de caractéristiques particulières du sous-sol (failles, ouvrages miniers, sources hydrothermales) peut constituer un facteur aggravant en facilitant les conditions de transfert du radon vers la surface et ainsi conduire à modifier localement le potentiel.

La connaissance des caractéristiques des formations géologiques sur le territoire rend ainsi possible l'établissement d'une cartographie des zones sur lesquelles la présence de radon à des concentrations élevées dans les bâtiments est la plus probable. Selon la cartographie de l'Institut de Radioprotection et de Sureté Nucléaire, la commune de SAINT AMBROIX est classée en catégorie 3.



Les communes à potentiel radon de catégorie 3 sont celles qui, sur au moins une partie de leur superficie, présentent des formations géologiques dont les teneurs en uranium sont estimées plus élevées comparativement aux autres formations. Les formations concernées sont notamment celles constitutives de massifs granitiques (massif armoricain, massif central, Guyane française…), certaines formations volcaniques (massif central, Polynésie française, Mayotte…) mais également certains grés et schistes noirs.

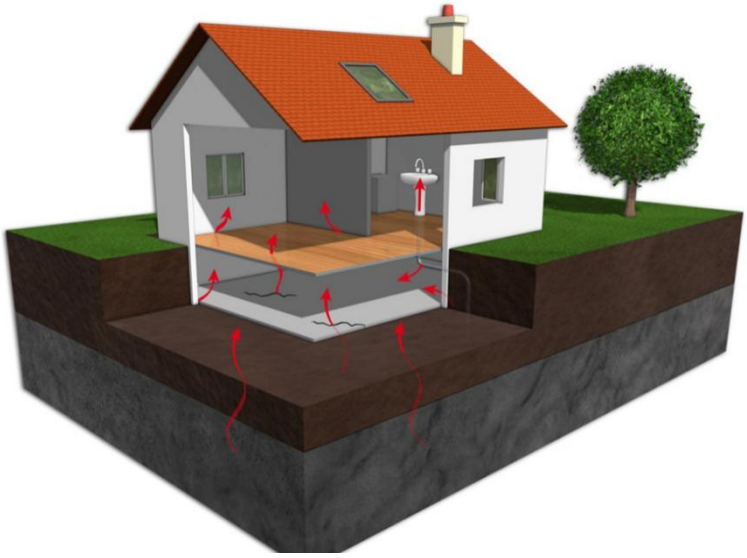
Sur ces formations plus riches en uranium, la proportion des bâtiments présentant des concentrations en radon élevées est plus importante que sur le reste du territoire. Les résultats de la campagne nationale de mesure en France métropolitaine montrent ainsi que plus de 40% des bâtiments situés sur ces terrains dépassent 100 Bq.m-3 et plus de 10% dépassent 300 Bq.m-3.

Remarque : dans le cas des communes de superficie importante - comme c'est le cas en particulier pour certains Outre-Mer -, les formations concernées n'occupent parfois qu'une proportion limitée du territoire communal. Dans ce cas, la cartographie par commune ne représente pas la surface réelle d'un territoire affecté par un potentiel radon mais, en quelque sorte, la probabilité qu'il y ait sur le territoire d'une commune une source d'exposition au radon élevée, même très localisée. Afin de visualiser différentes zones au sein du territoire communal et de mieux apprécier le potentiel radon réel sur ce territoire, il convient de se référer à la cartographie représentée selon les contours des formations géologiques.

À long terme, l'inhalation de radon conduit à augmenter le risque de développer un cancer du poumon. Cette augmentation est proportionnelle à l'exposition cumulée tout au long de sa vie.

Pour un lieu donné, l'exposition reçue dépend à la fois de la concentration en radon et du temps passé. Estimer le risque auquel vous êtes soumis dans votre habitation nécessite ainsi de connaître les concentrations en radon dans les pièces dans lesquelles vous séjournez le plus longtemps.

Pour une même exposition au radon, le risque de développer un cancer du poumon est nettement plus élevé pour un fumeur que pour un non-fumeur : environ 20 fois plus à exposition au radon égale.



IRSN – Voies de pénétration du radon

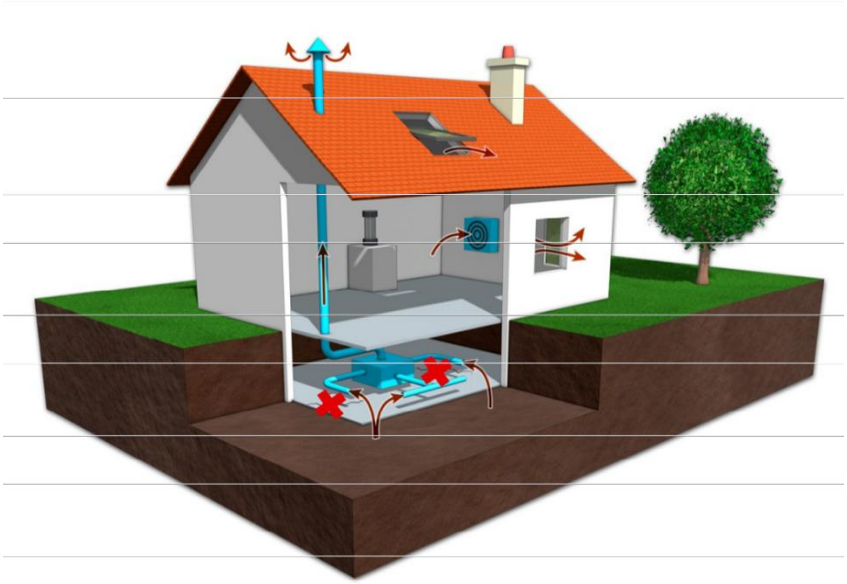
Des solutions existent pour réduire significativement la concentration en radon dans les habitations. Elles reposent sur deux types d'actions :

- Éliminer le radon présent dans le bâtiment en améliorant le renouvellement de l'air intérieur (renforcement de l'aération naturelle ou mise en place d'une ventilation mécanique adaptée);
- Limiter l'entrée du radon en renforçant l'étanchéité entre le sol et le bâtiment (colmatage des fissures et des passages de canalisations à l'aide de colles silicone ou de ciment, pose d'une membrane sur une couche de gravillons recouverte d'une dalle en béton, etc.). L'efficacité de ces mesures peut être renforcée par la mise en surpression de l'espace habité ou la mise en dépression des parties basses du bâtiment (sous-sol ou vide sanitaire lorsqu'ils existent), voire du sol lui-même

Les solutions les plus efficaces peuvent nécessiter de combiner les deux types d'actions. L'efficacité d'une technique de réduction doit être vérifiée après sa mise en œuvre en effectuant de nouvelles mesures de concentration en radon.

Quand la mesure conduit à mettre en évidence une concentration élevée de radon (supérieure à 300 Bq/m³), il est alors nécessaire de recherche une solution pour la réduire et pour cela d'identifier les facteurs susceptibles de favoriser la présence du radon. Trois pistes sont en particulier à explorer pour cela :

- améliorer L'ÉTANCHÉITÉ entre le sol et votre habitation pour limiter l'entrée du radon ;
- améliorer LA VENTILATION de votre logement afin d'assurer un balayage d'air efficace et diluer la présence du radon ;
- améliorer votre SYSTÈME DE CHAUFFAGE si celui-ci favorise le transfert du radon vers la partie occupée de votre habitation.



IRSN – Actions de protections contre le Radon

