PLU

Plan Local d'Urbanisme

VERGEZE

V. Règlement

Version d'approbation – 25 janvier 2024

Modification simplifiée n°1 approuvée le

Plan Local d'Urbanisme de Vergèze	
Nom du fichier	Tome V. Règlement
Version	Septembre 2025 – Modification simplifiée n°1
Rédacteur	SIG
Vérificateur	ACR
Approbateur	BEP

Sommaire

DISPOSITION APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES 5

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UA 29
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 29
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 31
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 35

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB 38
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 38
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 40
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 46

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UC 49
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 49
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 51
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 56

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE US 61
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 61
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 63
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 66

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UE 70
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 70
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 72
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 75

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE AU 80
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 80
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 82
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 86

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE A 93
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 93
2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE 96
3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX 99

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE N 103
1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES 103

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ... 108

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX ... 111

ANNEXES ... 115

DISPOSITION APPLICABLES A L'ENSEMBLE DES ZONES

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU) s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Vergèze.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

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

1. Les zones urbaines, dites U

La **zone UA** est une zone urbaine à caractère central, elle regroupe le noyau ancien et dense du village, qui présente une trame avec des rues étroites et une forte densité bâtie, et les extensions du centre historique du village où les constructions ont été réalisées en ordre discontinu dense.

La **zone UB** est une zone urbaine de moyenne densité destinée à accueillir des constructions en ordre discontinu à vocation d'habitat, de service ou d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux, compatibles avec la vie urbaine. Elle est comprend un sous-secteur :

- Le **sous-secteur UBpem,** correspondant à l'emprise du pôle d'échange multimodal**.**

La **zone UC** est une zone de plus faible densité destinée à accueillir des constructions en ordre discontinu aéré à vocation d'habitat, de service ou d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux, compatibles avec la vie urbaine.

La **zone UE** est une zone couvrant des terrains principalement affectés aux activités multiples (artisanales, commerciales, de services et logements de fonction) qui n'auraient pas leur place en zone urbaine d'habitat. Elle est constituée d'un sous-secteur :

- Le **sous-secteur UEa,** correspondant à l'emprise de l'usine PERRIER.

La **zone US** est une zone couvrant les terrains principalement réservés aux activités sportives et de loisirs, au nord de la commune le long de l'autoroute A9.

2. Les zones à urbaniser dites AU

La zone 1AUb concerne des secteurs à urbaniser, ouverts à l'urbanisation, voués à accueillir une urbanisation mixte de densité moyenne. Ils sont concernés par les Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 (Gare) et n°4 (Malacorade).

La zone 2AU, correspond à une zone d'urbanisation fermée pour l'extension du site industriel de Perrier. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou révision du PLU.

3. Les zones agricoles, dites A

La **zone A** est une zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4. Les zones naturelles, dites N

La **zone N** est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle est constituée de sous-secteur :

- Le **sous-secteur Nl**, correspondant à une zone réservée pour des activités de loisirs et des équipements publics, elles se situent autour des lacs de Vergèze.
- Le **Secteur de Taille et de Capacité Limitées Nl1** pour la création du bâtiment accueillant le poste de secours, les sanitaires, le point d'information et autres équipements nécessaires pour la future base de loisir
- Les sous-secteurs **Npr1, Npe1, Npr1 et Npe2,** désignant les périmètres de protections des différents captages publics sur le territoire :
    - Le périmètre de protection éloigné (Npe1) de « Mus Pignan »,
    - Le périmètre de protection des prises d'eau (Npr1) du canal BRL,
    - Le périmètre de protection éloigné (Npe2) du captage d'eau potable « Candiac 2 »,
    - Le périmètre de protection rapproché (Npr2) du captage d'eau potable « Candiac 2 ».

ARTICLE 3 – REGLES DEROGATOIRES ET ADAPTATIONS MINEURES

Adaptations mineures

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

Constructions existantes non conformes au présent PLU

En principe, lorsqu'une construction existante n'est pas conforme aux dispositions du PLU en vigueur, seuls les travaux qui rendent l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou qui sont étrangers à ces dispositions peuvent être autorisés.

Par dérogation, des travaux aggravant la non-conformité de la construction aux dispositions du PLU peuvent être admis s'ils répondent à des objectifs de mise aux normes en matière d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, d'hygiène, d'isolation thermique et phonique.

L'adaptation et la réfection d'une construction existante, régulièrement autorisées, dont la destination est interdite par le présent règlement sont autorisées dans toutes les zones sans augmentation du volume du bâtiment.

Dans le cas de constructions existantes régulièrement autorisées, les reculs par rapport aux voies et emprises publiques ou aux voies privées ne s'appliquent pas à la surélévation de celles-ci dès lors que le recul existant n'est pas diminué. En outre, lorsqu'il s'agit d'une construction en bordure de route départementale, hors zone de bâti aggloméré, sa destination ne doit pas être modifiée.

Les équipements d'intérêt collectif et services publics

Les constructions, installations, aménagements ou ouvrages nécessaires aux équipements d'intérêt collectif et aux services publics peuvent déroger aux dispositions des titres 2 et 3 du présent règlement.

Les ouvrages du réseau public de transport d'électricité constituent des « équipements d'intérêt collectif et services publics » (4° de l'article R. 151-27 du Code de l'urbanisme), et entrent au sein de la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées » (4° de l'article R. 151-28 du même Code). A ce titre, ces ouvrages correspondent à des « constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics » (article 4 de l'arrêté du 10 novembre 2016 relatif aux sous-destinations).

ARTICLE 4 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

En toutes zones les constructions et installations détruites par sinistre pourront faire l'objet dans les deux ans suivant le sinistre, d'un permis de reconstruire sans changement de destination dans le respect de la surface de plancher et de l'emprise au sol préexistantes, même si les constructions et installations ne respectent pas le corps de règles de la zone. Toutefois, dans les zones couvertes par le Plan de Prévention des Risque les règles afférentes primeront sur toute autre considération.

ARTICLE 5 – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AU DECOUPAGE DES ZONES

Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (art. L151-19 du code de l'urbanisme)

L'article **L151-19** du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'identifier et localiser les éléments de paysage ou de patrimoine bâti à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre **culturel, historique ou architectural** et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. La liste des éléments identifiés sur la commune de Vergèze constitue l'inventaire du patrimoine annexé au présent règlement. Ces éléments sont également reportés au plan de zonage.

La modification ou la suppression d'un élément identifié dans l'inventaire du patrimoine doit, conformément à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable.

Les éléments identifiés peuvent faire l'objet d'un projet de restauration dans les limites des volumes existants ou des extensions autorisées par le règlement. Le projet de restauration devra respecter les caractéristiques architecturales initiales des bâtiments (volumes, toitures, matériaux) et permettre leur mise en valeur. En outre, l'article 4 du règlement des zones définit des dispositions particulières pour ces bâtiments.

Les dispositions complémentaires suivantes s'appliquent sur le secteur de préservation des maisons vigneronnes :

Les façades des maisons vigneronnes devront conserver leurs caractéristiques traditionnelles :

- les garde-corps en fer forgé,

- les portes cochères,

- les pierres apparentes ou enduites d'une couleur proche de la pierre naturelle,

- les volets en bois.

Les projets de construction en densification au sein des cours de maisons vigneronnes sont autorisés à condition de s'insérer de manière harmonieuse avec le bâti ancien (accord des couleurs et des volumes).

Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique (art. L151-23 du code de l'urbanisme)

L'article L151-23 du Code de l'Urbanisme permet, dans le cadre du PLU, d'identifier et localiser les éléments à protéger pour des motifs d'ordre écologique et de définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. La liste des éléments identifiés est constituée d'espaces verts protégés, d'arbres isolés, d'alignements, de zones humides et d'espaces de bon fonctionnement des cours d'eau. Elle est annexée au présent règlement. Ces éléments sont également reportés au plan de zonage.

Ainsi, la modification ou la suppression d'un élément identifié dans la liste des éléments protégés pour des motifs d'ordre écologique doit, conformément à l'article R421-17 du Code de l'Urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable.

Pour les arbres isolés et les alignements d'arbres, les dispositions suivantes s'appliquent **:**

L'abattage d'arbres sains et n'appartenant pas à une espèce exogène ou invasive est interdit. Cependant, lorsqu'il est rendu nécessaire par un projet de construction ou d'aménagement, l'abattage d'arbres peut être admis à condition qu'il soit démontré qu'aucune autre implantation ne peut être retenue.

Une dérogation est possible dans le cadre de travaux de voirie, réseaux et équipements publics à condition qu'aucune alternative ne soit possible et que des replantations soient effectuées. Cette dérogation sera également accordée dans le cas où les arbres portent atteinte à la sécurité routière.

Pour les espaces verts protégés, les dispositions suivantes s'appliquent :

Les espaces verts protégés repérés au zonage et listé en annexe du présent règlement doivent garder leur caractère principalement végétalisé et principalement en pleine terre.

Au sein de ces espaces, sont interdits les aménagements réduisant durablement la couverture végétale de ces espaces ou le caractère perméable des sols.

Dans les Zones Humides et les Espace de Bon Fonctionnement des cours d'eau, les dispositions suivantes s'appliquent :

Sont interdits :

- Toutes nouvelles constructions, travaux, aménagements ou installations nouvelles (extensions, annexes, piscines...) ;
- Les exhaussements, affouillements, dépôts ou extractions de matériaux quel qu'en soit l'épaisseur et la superficie sauf pour les aménagements, travaux, installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la lutte contre les inondations, à l'entretien des cours d'eau, à l'ouverture au public (cheminements doux) et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Toutes installations pouvant porter atteinte à la qualité des eaux et des sols ;
- L'imperméabilisation des sols.

Seuls les aménagements, travaux, installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la lutte contre les inondations, à l'entretien des cours d'eau et à l'ouverture au public (cheminements doux) sont autorisés.

Par ailleurs, en dehors des marges de recul imposées aux clôtures (cf. Article 8 des dispositions générales), les clôtures sont autorisées à condition d'être uniquement constituées d'un grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

Le secteur de protection des commerces

Au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, le règlement peut identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels est préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif. Ainsi, dans le secteur de protection des commerces identifié au plan de zonage, les changements de destination des locaux commerciaux en rez-de-chaussée vers la destination d'habitation sont interdits.

Les emplacements réservés

Le PLU comporte des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts. Ils sont reportés sur le document graphique et énumérés en annexe.

Les espaces boisés classés

Le PLU comporte également des secteurs classés comme espaces boisés, à conserver, à protéger ou à créer en application des articles L.113-1 à L.113-7du code de l'urbanisme. Ils sont reportés sur le document graphique.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS PRÉSENTANT DES RISQUES

Le territoire communale est concerné par plusieurs risques et notamment par le risque inondation, feu de forêt et ruissellement des eaux de pluie. Les dispositions ci-dessous s'appliquent au sein des zones concernées par ces risques reportées sur les cartographies « contraintes liées aux risques inondation et ruissèlement » et « contraintes liées au risque feu de forêt » des pièces graphiques du PLU (tome 4 – zonage).

- **Risque inondation**

La commune de Vergèze est concernée par un Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2017. Il s'applique en tant que Servitude d'Utilité Publique sur le territoire et est annexé au dossier de PLU.

Les occupations et utilisations interdites au règlement du PPRI se surajoutent à celles définies dans le règlement de chaque zone du PLU. Les occupations et utilisations du sol admises au règlement du PPRI n'ont pas de portée générale et ne seront admises que dans la mesure où elles ne sont pas interdites ou admises sous conditions par le règlement de la zone dans laquelle elles s'insèrent.

Tout projet devra respecter les règles de construction, prescriptions et mesures de prévention ainsi que les règles applicables aux infrastructures déterminées au règlement du PPRI. En cas de contradiction, les règles contraires déterminées par le règlement des zones seront écartées au bénéfice des règles déterminées au règlement du PPRI.

En fonction de l'intensité de l'aléa et de la situation au regard des enjeux, 6 zones inondables ont été identifiées. Les principes de prévention retenus sont les suivants :

– **la zone de danger F-U : zone urbanisée inondable par un aléa fort**. En raison du danger, il convient de ne pas augmenter les enjeux (population, activités) en ne permettant qu'une évolution minimale du bâti existant pour favoriser la continuité de vie et le renouvellement urbain, et en réduire la vulnérabilité. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle.

Lorsqu'un zonage spécifique a été identifié pour le centre urbain dense, la zone correspondante d'aléa fort, dénommée F-Ucu, permet de concilier les exigences de prévention visées dans la zone F-U et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

– **la zone de danger F-NU, zone non urbanisée inondable par un aléa fort**. En raison du danger, il convient de ne pas implanter de nouveaux enjeux (population, activités...). Sa préservation permet également de préserver les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, en n'augmentant pas la vulnérabilité des biens et des personnes. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle.

– **la zone de précaution M-U, zone urbanisée inondable par un aléa modéré**. Compte tenu de l'urbanisation existante, il convient de permettre la poursuite d'un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques, notamment par des dispositions constructives. Le principe général associé est la possibilité de réaliser des travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions.

Lorsqu'un zonage spécifique a été identifié pour le centre urbain dense, la zone correspondante d'aléa modéré, dénommée M-Ucu, permet de concilier les exigences de prévention visées dans la zone M-U et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

– **la zone de précaution M-NU, zone non urbanisée inondable par un aléa modéré**. Sa préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone inondable et de maintenir les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, de façon à ne pas aggraver le risque à l'aval et de ne pas favoriser l'isolement des personnes ou d'être inaccessible aux secours. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle, mais quelques dispositions sont cependant introduites pour assurer le maintien et le développement modéré des exploitations agricoles ou forestières.

– **la zone de précaution R-U, zone urbanisée exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence**. Son règlement vise à permettre un développement urbain compatible avec ce risque résiduel. Le principe général associé est la possibilité de réaliser des travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions.

Lorsqu'un zonage spécifique a été identifié pour le centre urbain dense, la zone correspondante d'aléa résiduel, dénommée R-Ucu, permet de concilier les exigences de prévention (calage des planchers) visées dans la zone R-U et la nécessité d'assurer la continuité de vie et le renouvellement urbain.

– **la zone de précaution R-NU, zone non urbanisée exposée à un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence**. Sa préservation permet de ne pas accroître le développement urbain en zone potentiellement inondable et de maintenir des zones d'expansion des plus fortes crues, de façon à ne pas aggraver le risque à l'aval. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle, mais quelques dispositions sont cependant introduites pour assurer le maintien et le développement modéré des exploitations agricoles ou forestières.

- **Aléa ruissellement**

Pour les secteurs soumis à un aléa ruissellement les zones constructibles doivent être réalisées au niveau des plus hautes eaux (PHE) + 30cm ou terrain naturel +80cm sans PHE.

L'aléa ruissellement est assimilé à un aléa moyen inondation. Ainsi, le règlement de la zone M-U du PPRi s'applique pour les secteurs soumis à un aléa ruissellement en zone urbanisée et le règlement de la zone M-NU du PPRi s'applique pour les secteurs soumis à un aléa ruissellement en zone non-urbanisée.

Une étude hydraulique complémentaire est à réaliser pour les projets à fort enjeu (établissement stratégiques ou accueillant une population vulnérable) afin de prévoir les aménagements à réaliser pour que le secteur soit exondé pour une pluie de référence (pluie historique ou pluie centennale).

- **Risque feu de forêt**

Principes généraux

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

Les principes généraux suivants sont à appliquer :

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

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

Ces exceptions sont listées ci-après :

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

  - 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, 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...)

<u>Préconisations par niveau d'aléa</u>

Aléa très élevé :

La zone d'aléa très élevé se trouve très majoritairement en zone non urbanisée ou en zone urbanisée peu dense ou non équipée. Toute construction est à proscrire dans cette zone.

Néanmoins pour quelques parcelles situées en aléas très élevé et en zone d'urbanisation dense équipée :

- l'extension des bâtiments existants est autorisé à condition de ne pas créer de nouveau logement ou de nouvelle activité avec présence humaine prolongée.

- les construction, extensions ou changements de destination sont autorisés à condition de permettre la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

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

Aléa élevé :

La zone d'aléa élevé se trouve très majoritairement en zone non urbanisée ou non équipée. Toute construction est à proscrire dans cette zone.

Néanmoins pour quelques parcelles situées en aléas très élevé et en zone d'urbanisation équipée :

- l'extension des bâtiments existants est autorisé à condition de ne pas créer de nouveau logement ou de nouvelle activité avec présence humaine prolongée.

- les construction, extensions ou changements de destination sont autorisés à condition de permettre la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

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

Aléa moyen :

La zone d'aléa moyen se trouve majoritairement en zone non urbanisée. Dans ces secteurs les constructions peuvent être autorisés uniquement sous la forme de projets d'ensemble en continuité d'une zone urbanisée prévoyant une interface aménagée normalisée, en maîtrise foncière.

Dans les secteurs d'aléa moyen se trouvant en zone urbanisée non équipée :

- l'extension des bâtiments existants est autorisé à condition de ne pas créer de nouveau logement ou de nouvelle activité avec présence humaine prolongée.

- les construction, extensions ou changements de destination sont autorisés à condition de permettre la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

Dans les secteurs d'aléa moyen se trouvant en zone urbanisée équipée, les construction, extensions ou changements de destination sont autorisés à condition de permettre la densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

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

Aléa faible :

En **zone non urbanisée** : les constructions sont admises uniquement en continuité de la zone urbanisée et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydratants et voirie normalisés).

En **zone urbanisée** (équipée ou non) : les constructions, changements de destination ou extensions sont admis en continuité ou en densification de la zone urbanisée (comblement des dents creuses) et prévoyant les équipements de défense adéquats (hydrants et voirie normalisés).

- **Obligation légale de débroussaillement**

Les dispositions de l'arrêté préfectoral n° 2013008-0007 relatif au débroussaillement règlementaire, annexé au dossier de PLU (tome 6.3 annexes informatives) s'appliquent sur le territoire.

- **Radon**

La commune est classée en zone radon 2. Les prescriptions du Dossier Départemental sur les Risques Majeurs (DDRM) 2021 annexé au PLU s'appliquent.

ARTICLE 7 - RECUL DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX GRANDS AXES DE CIRCULATION

- **Reculs « Loi Barnier »**

La loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement, dite loi Barnier, a introduit les articles L.111-6 à L.111-10 dans le code de l'urbanisme, dont les dispositions visent à améliorer la maîtrise du développement urbain le long des voies les plus importantes en édictant un **principe d'inconstructibilité en dehors des espaces urbanisés de la commune**, de part et d'autre des axes routiers à grande circulation (autoroutes, routes express et leurs déviations routes classées à grande circulation).

Sur la commune de Vergèze, les reculs suivants, reportés au plan de zonage, s'appliquent :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'autoroute sauf indication contraire au document graphique,

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN113 sauf indication contraire au document graphique.

- **Reculs par rapport à la voirie départementale**

La voirie départementale est hiérarchisée selon 4 niveaux dans le schéma départemental routier. Des reculs et des restrictions concernant les accès s'appliquent. Le territoire de Vergèze est traversé par :

Voie de niveau 2 : RD139 au sud de la RN113

A cette voie s'appliquent :

- des marges de recul de toute construction (y compris les annexes et piscines) de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie,

- l'interdiction de tout nouvel accès direct.

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route.

En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

Voies de niveau 3 : RD139 au nord de la RN113

A cette voie s'appliquent :

- des marges de recul de toute construction (y compris les annexes et piscines) de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie,

- l'interdiction de tout nouvel accès direct.

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route.

En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

Voie de niveau 4 : RD104

Cette voie ne concerne que la partie en agglomération de la commune. L'avis du gestionnaire est requis pour la création de tout nouvel accès.

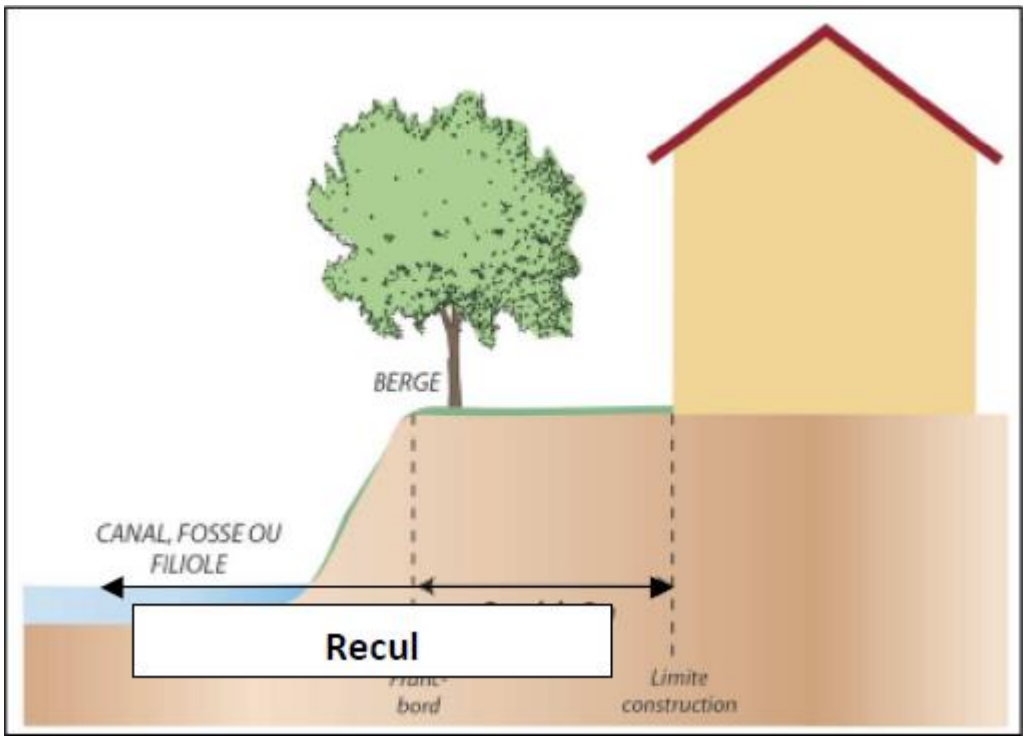
ARTICLE 8 – REGLES RELATIVES AUX COURS D'EAU, VALLONS ET FOSSES

- **Distance vis-à-vis des axes d'écoulement**

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas aux aménagements, travaux et installations liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, à la lutte contre les inondations, à l'entretien des cours d'eau, à l'ouverture au public (cheminement doux) et aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Aucune construction ni clôture, ni installation, ni affouillement, ni exhaussement, ni piscine, ni plantation ne peuvent être implantés à moins :

- De 12.5 mètres des talwegs naturels et des berges des canaux principaux : cours d'eau principaux (Rhony) ;
- De 3 mètres des berges des fossés.



Tout remblaiement, élévation de murs, clôtures et soutènement dans le lit des fossés et cours d'eau sont interdits.

- **Maintien des zones d'expansion des eaux**

Pour les vallons et fossés secondaires débordant naturellement, le maintien d'une largeur libre minimale sera demandé dans les projets d'urbanisme, afin de conserver une zone d'expansion des eaux qui participe à la protection des secteurs situés en aval.

- **Maintien des vallons et fossés à ciel ouvert et respect des sections d'écoulement**

Sauf en cas spécifique lié à des obligations d'aménagements (créations d'ouvrage d'accès aux propriétés ; nécessité de stabilisation des berges, ...) la couverture et le busage des vallons et fossés sont interdits. Cette mesure est destinée à ne pas réduire leurs caractéristiques hydrauliques et à faciliter leur surveillances et entretien.

Les réseaux de concessionnaires et ouvrages divers ne devront pas être implantés à l'intérieur des collecteurs, vallons et fossés pluviaux sauf sous réserve :

- Qu'ils ne diminuent pas la section d'écoulement

- Que le réseau soit équipé de tampons étanches qui seront protégés contre l'emportement

Tout busage devra faire l'objet d'une demande auprès de la mairie.

- **Entretien**

L'entretien des vallons, fossés et cours d'eau en domaine privé est réglementairement à la charge des propriétaires riverains (article L215-14 du code de l'Environnement).

ARTICLE 9 – PERIMETRE DE PROTECTION DES CAPTAGES D'EAU POTABLE

- **Périmètre de protection du captage d'eau potable de Mus Pignan**

Le captage situé sur la commune voisine de Mus a fait l'objet d'une étude hydrogéologique et d'une Déclaration d'Utilité Publique entrainant l'instauration d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP) annexée au présent PLU.

La commune de Vergèze est concernée par la périmètre de protection éloigné du captage, les dispositions relatives à la SUP s'appliquent.

Toute pollution liée à un déversement en surface de ce bassin pourrait après infiltration parvenir au captage.
L'application de la réglementation générale visant la protection des eaux souterraines y sera stricte notamment en ce qui concerne les dépôts et rejets d'effluents de toute nature dans le milieu naturel. Il est rappelé que le rejet de tout produit toxique est interdit dans le milieu naturel.
Les réservoirs d'hydrocarbures liquides d'une capacité inférieure à 5 000 litres seront disposés sur un socle à claire voie permettant de détecter une fuite éventuelle.

- **Périmètres de protection autour du canal Philippe Lamour**

Les abords du canal Philippe Lamour sur la commune de Vergèze sont concernés par un périmètre de protection rapproché de la prise BRL de la Vaunage et par un périmètre de protection éloigné de la station de pompage de Méjanelle (commune de Mauguio).

Ces deux périmètres font l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique entrainant l'instauration d'une Servitude d'Utilité Publique (SUP) annexée au présent PLU. Les dispositions relatives à la SUP s'appliquent.

Toute pollution liée à un déversement en surface de ce bassin pourrait après infiltration parvenir au captage.
L'application de la réglementation générale visant la protection des eaux souterraines y sera stricte notamment en ce qui concerne les dépôts et rejets d'effluents de toute nature dans le milieu naturel. Il est rappelé que le rejet de tout produit toxique est interdit dans le milieu naturel.

Au sein du périmètre de protection rapproché de la prise BRL de la Vaunage, sont interdites toutes les activités pouvant contribuer à altérer la qualité des eaux et en particulier :

- Tout déversement d'origine agricole, industrielle, domestique, chute d'engins, dépôts de déchets ;
- Toute activité autre que celle dévolue à l'entretien du canal, sauf autorisation de passage spécifique,
- La présence d'animaux,
- L'usage de produits phytosanitaires pour l'entretien des parcelles comprises dans le périmètre.

L'accès des véhicules aux chemins de desserte longeant le canal est strictement limité aux services autorisés (secours, entretien…) et aux propriétaires riverains.

Les traversées routières et les routes qui longent le canal sont sécurisés par tous dispositifs jugés nécessaire pour prévenir les risques de pollution.

Les fossés existants devront être entretenus de façon satisfaisante afin de limiter les risques de déversement pluvial dans le canal.

- **Périmètre de protection du captage d'eau potable de « Candiac 2 »**

Le captage situé sur la commune voisine de Vestric-et-Candiac, au sud-est du territoire de la commune de Vergèze, a fait l'objet d'une étude hydrologique définissant les périmètres de protections immédiate, rapprochée et éloignée. La commune de Vergèze est concernée par les périmètres de protections rapprochée et éloignée.

Le captage n'a pas encore fait l'objet d'une déclaration d'utilité publique entrainant la mise en place d'une Servitude d'Utilité Publique.

Néanmoins, des mesures règlementaires sont à prendre en compte afin de préserver la ressource :

Au sein du périmètre de protection rapproché :

Les installations et activités suivantes sont interdites :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, y compris les mines, carrières, et gravières, ainsi que leur extension ;

- la réalisation de fouilles, fossés, terrassements et excavation de plus de 2 mètres de profondeur ;

- les forages et les puits cas ces ouvrages peuvent favoriser la pénétration d'eaux superficielles potentiellement polluées dans l'aquifère. Cette pénétration peut se produire même sur des ouvrages correctement équipés en cas de malveillance, par exemple, ce qui justifie la limitation de leur nombre ;

- les installations de transit, de tri de traitement et de stockage de déchets toutes catégories confondues (inertes, non dangereux, dangereux…) ;

- les dépôts, aires et ateliers de récupération de véhicules hors d'usage ;

- les stockages ou dépôts spécifiques de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux souterraines ou superficielles, notamment les hydrocarbures liquides et gazeux et autres produits chimiques y compris phytosanitaires (pesticides), les eaux usées non domestiques ou tout autre produit susceptible de nuire à la qualité des eaux, y compris les matières fermentescibles (compost, fumier, lisier, purin ...) ;"

- les dépôts de matériaux ;

- les bassins de rétention d'eaux pluviales ainsi que les rejets issus de ces installations ;

- tous les rejets résiduaires quelles que soient leurs origines et leurs natures y compris les rejets d'eaux usées traitées ;

- les nouvelles constructions susceptibles d'être à l'origine d'eaux usées ;

- les bâtiments à caractère industriel ou commercial ;

- le pacage et le parcage d'animaux (bétail, chevaux ...) ainsi que les refuges animaliers et les élevages ;

- les aires de remplissage, de lavage de pulvérisateurs et autres machines agricoles ;

- l'épandage de fumiers, composts, boues de station d'épuration industrielles ou domestiques, engrais, produits phytosanitaires (pesticides) ainsi que tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;

- l'épandage superficiel ou souterrain, les déversements ou rejets sur le sol ou en sous- sol, d'eaux usées même traitées, de vinasses... ;

- les aires de chantiers et d'entretien de matériel ou de véhicules.

Les installations et activités suivantes sont interdites dans le périmètre de protection rapprochée mais peuvent être tolérées sous les conditions précisées ci-après :

- les nouveaux forages destinés à l'approvisionnement de la commune de VAUVERT ou d'établissements recevant du public ;

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) et établissements à caractère industriel ou commercial qui ne génèrent aucun rejet liquide ni n'utilisent, stockent ou génèrent des produits pouvant constituer une menace pour la qualité des eaux souterraines ;

- les stockages d'hydrocarbures dans les cas suivants :

  - remplacement d'un stockage existant, au maximum à l'équivalence de volume antérieur ;
  - volume inférieur à 3 m3 et à usage strictement domestique ;
  - stockages nécessaires à la production d'eau potable (groupe électrogène ...).

  Dans ces 3 cas les stockages doivent être hors sol et munis d'un cuveau de rétention étanche, à l'abri de la pluie, d'un volume au moins égal au volume de stockage ;

- le stockage de produits phytosanitaires (pesticides), engrais, matières fermentescibles dans des quantités limitées aux besoins annuels d'une habitation, ou d'une exploitation agricole sous réserve de conditions garantissant l'absence de risque d'infiltration et de déversement ;"

- les systèmes d'évacuation et de traitement des eaux usées dans le cas de la réhabilitation ou de l'extension de systèmes d'assainissement non collectif de bâtiments existants dans la limite d'une capacité de traitement inférieure ou égale à 15 équivalents-habitants ;

- l'extension des logements existants dans des limites n'excédant pas 50 % de la surface hors œuvre nette ;

- la construction d'annexes non habitables (garages, remises, écuries ...) associées à des constructions existantes et n'induisant aucun rejet liquide ni n'abritant aucun produit, ni aucune activité pouvant constituer une menace pour la qualité des eaux souterraines ;"

- les élevages extensifs ou familiaux ;

- écuries et paddocks pour au plus 20 chevaux ; ces installations seront quotidiennement nettoyées, plus particulièrement les paddocks ;

- les aires de remplissage, de lavage de pulvérisateurs et autres machines agricoles équipées de dispositifs garantissant l'absence d'écoulement d'eau même traitées pouvant dégrader la qualité des eaux captées ;

- l'épandage de fumiers, composts, engrais, produits phytosanitaires (pesticides) sur des surfaces agricoles régulièrement entretenues selon des modalités culturales limitant au maximum leur utilisation et sans dégradation de la qualité des eaux captées. En cas d'apparition de traces récurrentes de produits issus de ces pratiques dans les eaux captées, l'utilisation de ces produits sera interdite ;

- les bassins de rétention d'eaux pluviales et rejets issus de ces installations dans des dispositifs étanches garantissant la protection des eaux captées.

Les installations suivantes sont réglementées :

- Les canalisations d'eaux usées seront spécialement conçues en vue d'assurer une étanchéité maximale ;

- L'étanchéité des canalisations d'eaux usées fera l'objet d'un contrôle tous les 5 ans ;

- La création d'infrastructures (routes, ponts, voies ferrées...) ou la modification du tracé des infrastructures existantes et de leurs conditions d'utilisation sera précédée d'études permettant d'en apprécier l'impact tant quantitatif que qualitatif sur les eaux captées. Elles prendront notamment en compte la nature du périmètre de protection traversé notamment en ce qui concerne les aménagements de reprise puis d'évacuation des eaux de ruissellement sur la voirie afin d'empêcher l'infiltration des eaux de lessivage des voies/et ou des déversements accidentels de produits potentiellement polluants sur la surface de recharge de l'aquifère.

Au sein du périmètre de protection éloigné :

Dans le Périmètre de Protection Eloignée, on veillera au strict respect des différentes réglementations, en particulier pour la réalisation de nouvelles infrastructures de transport, les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement et les forages.

De plus, toute activité nouvelle devra prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur par l'application de la réglementation applicable à chaque projet. En particulier, pour les projets soumis à une procédure préfectorale d'autorisation ou de déclaration, les documents d'incidence ou d'impact à fournir devront tout spécialement détailler les risques de pollutions des eaux souterraines engendrés par le projet et les mesures prises pour y pallier.

Ces recommandations s'appliqueront en particulier aux installations suivantes (liste non exhaustive) qui peuvent présenter un risque pour les eaux souterraines captées :

- les dépôts d'ordures, détritus, déchets de toutes natures, matériaux inertes et gravats, ainsi que les installations permettant leur traitement ;

- l'exploitation et remblaiement de carrières ou gravières ;

- les canalisations de transport d'eaux usées, hydrocarbures et autre produits chimiques etc.;

- les stockages ou épandages de matières ou de produits polluants ou toxiques, y compris les eaux usées de toutes origines ;"

- la création de plan d'eau ;

- l'établissement de cimetières ;

- l'établissement de campings ;

- la construction de bâtiments quel que soit leur usage (d'habitation, agricole, d'élevage, industriel, accueillant du public...) ;

- l'installation de stations d'épuration ou de systèmes d'assainissement non collectif ainsi que leurs rejets ;

- le stockage ou l'épandage de lisiers, fumiers, boues industrielles, de station d'épuration ou matières de vidange de systèmes d'assainissement non collectif.

En outre, toutes les constructions futures devront être munies d'un système d'épuration des eaux usées (individuel ou collectif) réglementaire.

Tout nouveau forage créé dans ce périmètre de Protection Eloignée devra être réalisé conformément aux prescriptions des textes en vigueur.

Enfin, le caniveau longeant la route départementale n°56 sera rendu étanche le long des Périmètres de Protection Immédiate des captages de Candiac.

ARTICLE 10 – DISPOSITIONS POUR LA GESTION QUALITATIVES DES EAUX PLUVIALES

Compte tenu de la bonne décantabilité des eaux de ruissellement, les techniques alternatives sont efficaces pour limiter la pollution rejetée au milieu naturel. Pour une meilleure gestion qualitative des rejets pluviaux, les eaux pluviales de toiture et de voiries pourront être séparées.

Pour les eaux de drainage des voiries et de stationnement supérieur à 20 places de parkings ou pour toutes activités pouvant entrainer une pollution, le traitement des eaux pluviales est demandé. Celui-ci peut être permis par la mise en place de bassin de rétention qui assure une décantation suffisante. Les séparateurs à hydrocarbures sont recommandés uniquement pour les stations de carburant ou site particulier.

ARTICLE 11 – ORGANISATION DU REGLEMENT

1 - Conformément au Code de l'urbanisme (Partie règlementaire, Livre Ier, Titre V, Chapitre Ier, Section 3), les règles d'urbanisme applicables sur le territoire s'organisent en trois grandes parties thématiques comme suit :

- **Destinations des constructions, usage des sols et natures d'activité**

Article 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1 - Destinations et sous-destinations interdites
2 - Destinations et sous-destinations soumises à conditions
3 - Autres usages et affectations des sols soumis à conditions

Article 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

- **Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Article 3: Volumétrie et implantation des constructions

4 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
5 - Implantation par rapport aux limites séparatives
6 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain
7 - Emprise au sol
8 - Hauteur

Article 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

1 - Aspects des constructions
2 - Performances énergétiques
3 - Clôtures

Article 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
Article 6 : Stationnement

- **EQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

Article 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

1 - Conditions d'accès aux voies
2 - Voirie

Article 8 : Desserte par les réseaux

1 - Alimentation en eau potable
2 - Assainissement

ARTICLE 12 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous destinations des constructions pouvant être interdites ou soumises à conditions particulières sont définies en application des articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme.

Tout projet de construction, d'aménagement ou d'installation doit se référer à l'une de ces destinations.

Lorsqu'un ensemble de locaux présente par ses caractéristiques une unité de fonctionnement, il est tenu compte exclusivement de la destination principale de cet ensemble.

Lorsqu'une construction ou un aménagement relève de plusieurs destinations sans lien fonctionnel entre elles, il est fait application des règles propres à chacune de ces destinations.

- **Liste des destinations et sous-destinations mentionnées aux articles R.151-27, R.151-28 :**

► **1° Exploitations agricole et forestière**

Exploitation agricole
Exploitation forestière

► **2° Habitation**

Logement
Hébergement

► **3° Commerce et activités de service**

Artisanat et commerce de détail
Restauration
Commerce de gros
Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle
Cinéma
Hôtels

Autres hébergements touristiques

Cuisine dédiée à la vente en ligne

► **4° Équipements 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

► **5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire**

Industrie

Entrepôt

Bureau

Centre de congrès et d'exposition

Cuisine dédiée à la vente en ligne

ARTICLE 13 – DEFINITIONS

ACCES

1 - Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil.

2 - L'accès correspond soit à la limite (telle que portail ou porte de garage), donnant directement sur la voie, soit à l'espace (tel que porche ou bande d'accès) sur lequel peut éventuellement s'exercer une servitude de

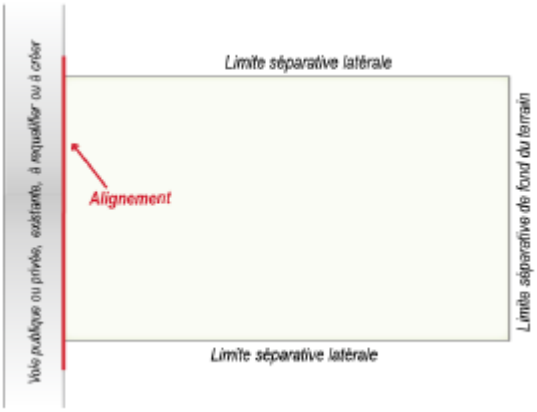
passage et par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte voie publique ou privée carrossable.

ACROTERE

L'acrotère est l'élément de façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou garde-corps pleins ou à claire-voie.

ALIGNEMENT

1 - Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public.
2 - Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel.
3 - Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.



ANNEXE

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

BATIMENT

Est considéré comme bâtiment tout bâti existant comportant des murs en état et un couvert assuré. Une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

CHANGEMENT DE DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. 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. En zone agricole A et naturelle N, le changement de destination des constructions n'est permis que pour les bâtiments identifiés au plan de zonage au titre de l'article R151-35 du code de l'urbanisme, et listés en annexe 4 du présent règlement.

CHAUSSEE

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

CLÔTURE

On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que « tout propriétaire a le droit de clore son héritage». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.

Constitue une clôture toute édification d'un ouvrage visant à clore un terrain, servant le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés. Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement. Il s'agit notamment des murs, des portes de clôtures, des clôtures à claire voie, des grilles (destinées à fermer un passage ou un espace). Lorsque la clôture est liée à des aménagements ou à des ouvrages eux-mêmes soumis à autorisation ou à déclaration, ces procédures préalables absorbent la déclaration de clôture et en tiennent lieu.

Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc.

CONSTRUCTION

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. Cette notion englobe toutes édifications, travaux, ouvrages et installations, hors sol et enterrées, qui entrent ou pas dans le champ d'application du permis de construire. Cela englobe les bâtiments, les annexes, les piscines, les bassins....

CONSTRUCTION EXISTANTE

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

CONTIGU

1 - Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.
2 - Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

DESTINATION (DES CONSTRUCTIONS)

Le règlement du PLU peut définir l'implantation d'une construction selon sa destination, en accord avec les 5 destinations et 20 sous-destinations définies par les articles R.151-27, R.151-28 et R.151-29 du Code de l'urbanisme (voir article 10 des dispositions générales).

DOMAINE PUBLIC

Ensemble des biens sur lesquels les personnes publiques ont un droit de propriété et qui sont affectés soit à l'usage du public, soit au service public. Ces biens sont classés de la façon suivante :

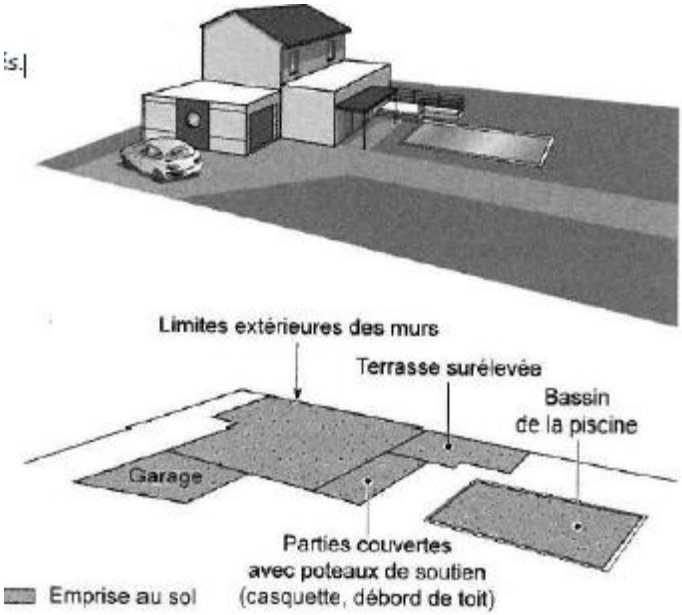
- domaine public mobilier et domaine public immobilier, selon la nature des biens ;
- domaine public de l'Etat, des communes... selon la personne publique propriétaire des biens ;
- domaine public fluvial, aérien... selon la situation géographique ou physique des biens ;
- domaine public naturel et domaine public artificiel.

EMPRISE AU SOL

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

Elle prend en compte :

- L'épaisseur des murs ;
- Les surfaces closes et couvertes aménagées (garages) ;
- Les constructions non totalement closes (auvents, abris de voitures) soutenues par des poteaux ;
- Les prolongements extérieurs des niveaux de la construction en saillie de la façade ;
- Les terrasses surélevées par rapport au terrain naturel ;
- Les rampes d'accès aux constructions ;
- Les bassins de piscines ;
- Les bassins de rétention maçonnés.



Le seuil minimum pour la prise en compte des terrasses surélevées par rapport au terrain naturel est de 50 cm.

EMPRISES PUBLIQUES

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public. Les emprises publiques comprennent les espaces végétalisés paysagers qui accompagnent les voies et équipements publics (trottoirs, parkings de surface, espaces verts, places et placettes…).

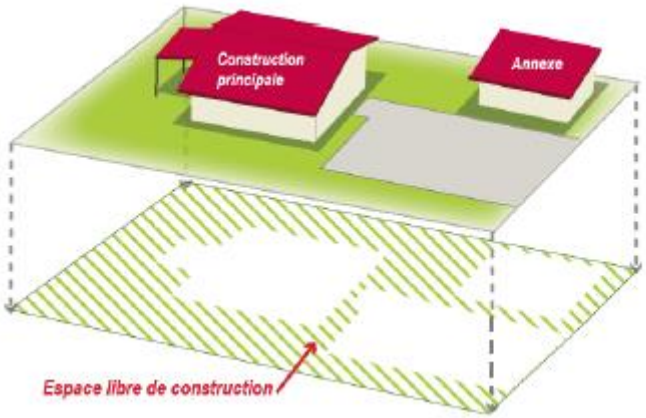
Les emprises privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

ESPACES COMMUNS

Sont considérés comme espaces communs les espaces verts, les aires de jeux ou de sport, les squares, places, cheminements piétons ainsi que les emprises plantées connexes à la voirie (tels que trottoirs, noues, terres pleins).

ESPACES DE PLEINE TERRE

Les espaces de pleine terre correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions ou par tout autre aménagement entrainant une imperméabilisation des sols sur lesquels il a été réalisé (aires de stationnement, aménagements de voirie ou d'accès…). Ces espaces de pleine terre sont non bâtis ni en surface ni en sous-sol, permettant la libre infiltration des eaux



pluviales. Ils peuvent être aménagés en espaces verts (pelouses, plantations) mais aussi en allée de jardin piétonne perméable, non dallée ou cimentée.

ESPACES VERTS

Les espaces verts sont des espaces libres plantés (pelouses, plantations ornementales ou vivrières, etc).

EXTENSION

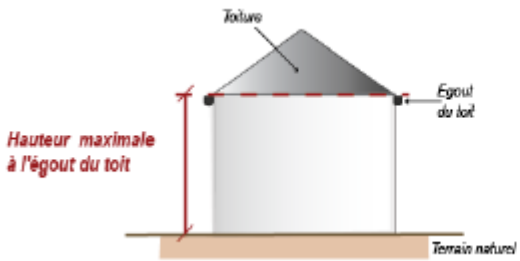
L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante. Ses dimensions doivent être inférieures à celles du bâti d'origine. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

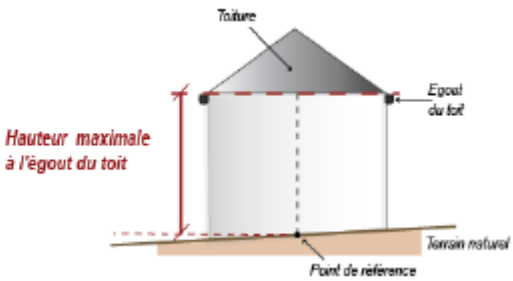
FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature. Un mur-pignon est une façade (voir pignon).

HAUTEUR A L'EGOUT DU TOIT

1 - La hauteur à l'égout du toit d'une construction se mesure du sol au point le plus haut de la façade (espace de jonction entre la façade et la toiture), ou au point bas de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.
2 - Le point de référence pour la hauteur sera au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.
3 - Lorsque le sol ou la voie est en pente, la cote de hauteur de la construction est prise, sur la base d'un volume simple, à partir d'un point de référence situé à distance égale de chaque façade opposée.





IMPASSE

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

INSTALLATIONS CLASSEES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT (ICPE)

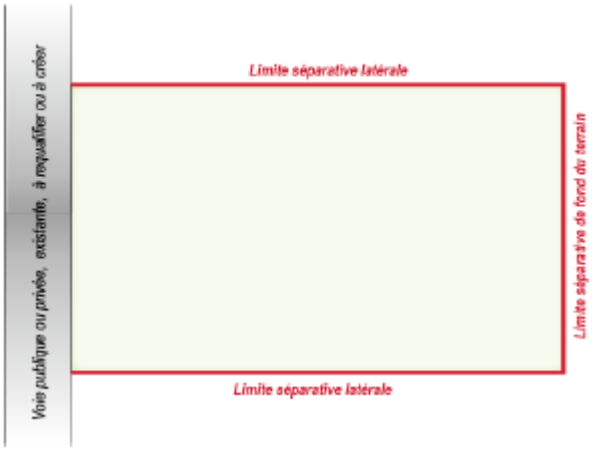
Au sens de l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, sont considérées comme installations classées, « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et, d'une manière générale, les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des

sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique. Les dispositions sont également applicables aux exploitations de carrières au sens des articles 1er et 4 du Code Minier. »

LIMITE SEPARATIVE

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle.



Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.

Au sein du présent règlement, la formulation « limites séparatives » fait référence à la fois aux limites séparatives latérales et aux limites séparatives de fond du terrain.

LOGEMENT AIDE

Sont considérés comme logements aidés, tous les logements ayant bénéficié d'un financement public. Les logements locatifs sociaux et les logements en accession sociale font notamment partie de cette catégorie.

MUR DE SOUTENEMENT

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.

OPERATION D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE

L'opération d'aménagement d'ensemble signifie que l'urbanisation doit porter sur la totalité des terrains concernés pour en garantir la cohérence et constitue généralement une condition à respecter pour pouvoir construire au sein d'une zone à urbaniser identifiée au plan de zonage. Sont considérés comme des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

OUVRAGES TECHNIQUES NECESSAIRES 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 12 mètres, les châteaux d'eau, les stations d'épuration, les stations de relèvement des eaux, etc....

PIGNON (voir façade)

En rapport avec la façade, le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

PISCINE

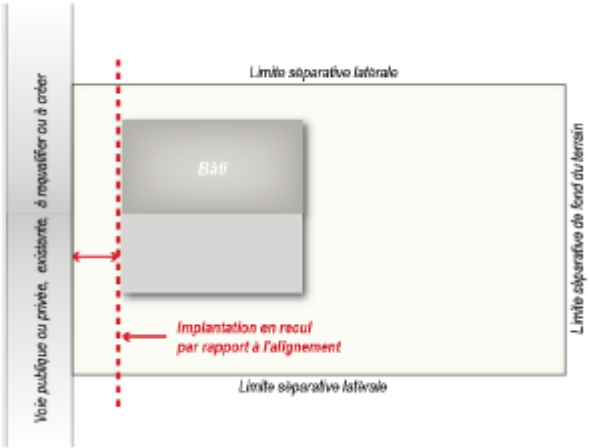
La dénomination de piscine inclue le bassin en lui-même, ainsi que le bord ou la margelle. Ainsi, l'interdiction d'implanter une piscine en limites séparatives induit alors que le bord ou la margelle de la piscine ne pourront pas s'appuyer sur cette limite.

RECUL PAR RAPPORT À L'ALIGNEMENT (voir alignement)

1 - Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite de l'emprise publique, de la voie ou d'un emplacement réservé.

3 - Il est constitué par l'espace compris entre la construction (balcons et débords exclus) et ces emprises publiques ou voies.



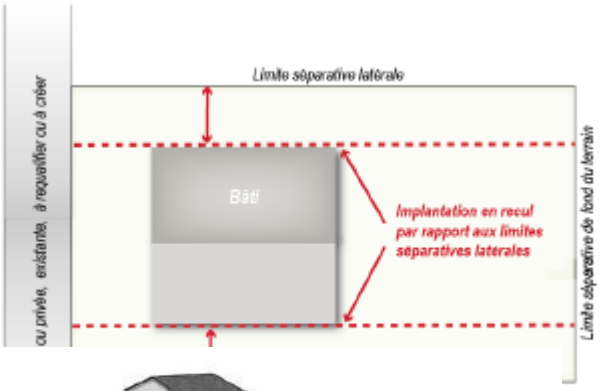
RETRAIT PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

(Voir limites séparatives)

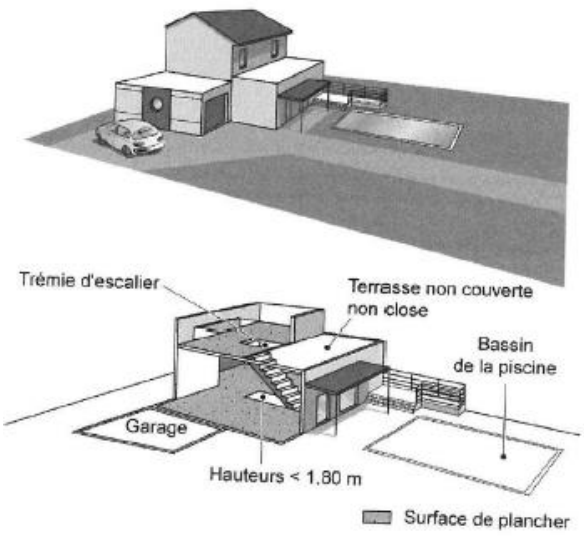
1 - Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons et les escaliers peuvent s'implanter dans le retrait, dans le respect des règles de vues (directes et indirectes).

2 - Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

3 - La longueur de vues directes ainsi que la longueur des retraits ne seront pas applicables aux façades d'une même construction.



SURFACE DE PLANCHER



La surface de plancher d'une construction est la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

Sont déduits :

- Les surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ;
- Les surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial.
- Les vides et les trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs.

TERRAIN OU UNITE FONCIERE

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contigües appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TERRAIN NATUREL Le terrain naturel est le terrain qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement.

TOIT-TERRASSE

Toiture à pente faible (inférieure à 15%) ou plane pouvant servir de terrasse. Elle est protégée par une étanchéité composée essentiellement d'un isolant et d'un complexe d'étanchéité simple ou multicouche.

VOIE

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons (trottoirs), et les fossés et talus la bordant.

Les voies privées ouvertes au public doivent respecter les mêmes règles.

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UA

• Préambule

La zone UA est une zone urbaine à caractère central, elle regroupe le noyau ancien et dense du village, qui présente une trame avec des rues étroites et une forte densité bâtie, et les extensions du centre historique du village où les constructions ont été réalisées en ordre discontinu dense.

La zone est notamment concernée par les prescriptions suivantes :

- Le périmètre des maisons vigneronnes.
- Le secteur de protection des commerces.
- Des bâtiments remarquables.
- Des arbres isolés protégés.

Elle est également comprise dans le zonage du :

- **Plan de Prévention du Risque Inondation** approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2017.

➔ Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé à titre indicatif au plan de zonage du PLU.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ Destinations et sous destinations interdites

Sont interdites en zone UA :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.

2/ Destinations et sous destinations soumises à conditions

Les constructions et installations à destination **d'artisanat et de commerce de détail** et/ou de **commerce de gros** sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Les **hôtels** et les **autres hébergements touristiques** sont autorisés à l'exception des campings.

3/ Usages et affectations des sols soumis à conditions

L'aménagement et l'extension (en continuité ou en discontinuité) des activités autorisées relevant du régime des installations classées, existantes à la date d'approbation du PLU, est autorisé à condition de ne pas engendrer de nuisance incompatible avec la vocation d'habitat de la zone.

Les aménagements hydrauliques, y compris les exhaussements et affouillements des sols, strictement nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, sont autorisés.

Sont interdits les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

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

4/ Tableau de synthèse

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

ARTICLE UA 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération entrainant la création de dix logements ou plus devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE UA 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques
Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté des voies et emprises publiques ou destinées à le devenir.
Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

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

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

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent être implantées préférentiellement en continu d'une limite séparative à l'autre en façade sur rue. Les façades latérales implantées sur les limites séparatives doivent être dépourvues d'ouvertures afin de pouvoir accueillir ultérieurement une construction voisine mitoyenne.
Toutefois, une implantation en recul d'une ou plusieurs limites séparatives est autorisée à condition de respecter un recul minimal de 3m.
Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation de 1 mètre entre le bassin (hors bords et margelles) et les limites séparatives doit être respectée.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions non contigües doivent être édifiées en respectant une distance minimale de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes ne comportant pas de pièces habitables.

4/ Emprise au sol
Non réglementé.

5/ Hauteur

Les constructions doivent être édifiées sur deux niveaux au maximum (R+1).
La hauteur maximale des constructions en façade sur rue ne devra pas dépasser la hauteur des constructions de l'îlot.

La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau de la voie en façade sur rue et du terrain naturel pour les autres implantations, ne pourra excéder 8.50 mètres au faîtage et 6.50 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

De plus, la hauteur des constructions en limite de propriété ne pourra excéder 6.5 mètres au faîtage à l'égout des toitures ou au plus haut point de l'acrotère dans le cas de toit plat.

Les constructions sur les parcelles concernées par une obligation de surélévation du plancher au sein du PPRi pourront dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de la surélévation imposée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est en outre admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, les installations pour la production d'énergies renouvelables etc. Ces hauteurs devront être telles qu'elles ne provoquent pas de nuisances sonores ou olfactives pour les constructions voisines.

ARTICLE UA 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

2/ Façades
Une harmonie sera recherchée avec les façades situées à proximité. Les éléments intéressant de l'architecture du bâtiment seront préservés et mis en valeur.

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, couleur et modulation.
La couleur des façades sera de teinte claire, obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés. Les façades, constituées de matériaux destinés à être recouvert, devront être recouvertes par de l'enduit dans leur entièreté.
Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; par exemple les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture etc.

3/ Toitures
Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits, sauf s'ils sont justifiés par des motifs techniques. L'aménagement de terrasses tropéziennes et de séchoirs est autorisé.

Les couvertures des toits à pente devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal.
Les tuiles seront de préférence en terre cuite de tons nuancés et vieillis. Les teintes inhabituelles dans la région sont proscrites.

4/Annexes et dépendances.
Elles doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

5/ Restauration de bâtiments anciens.
L'architecture et le volume des bâtiments devront être totalement respectés et les matériaux se réfèreront à ceux du bâtiment existant.

6/ Installations techniques
L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques) est autorisée à condition de respecter la pente du toit.

L'installation d'éoliennes est interdite.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, sous réserve d'être dissimulés derrière des dispositifs occultant (habillage en maçonnerie, métal ou bois…) afin d'être invisibles depuis les espaces publics et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

La hauteur minimale pour une climatisation sur façade ou saillie, donnant sur une voie publique, est de 2,5 mètres minimum.

7/ Clôtures et murs de soutènement
La hauteur de la clôture en façade sur rue doit s'accorder avec les hauteurs des clôtures voisines sans dépasser 2 mètres. Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, le choix du type de clôture devra correspondre au type dominant dans le secteur.

La mise en place de mur en bordure de parcelle doit permettre le libre écoulement des eaux avec tous les 2 mètres des ouvertures au niveau du terrain naturel en diamètre nominal (intérieur) de 20cm minimum ou de section de 10cm^2.

Deux types de clôtures sont autorisés :
- Mur plein : Le mur devra être enduit sur les deux faces en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.
- Clôture constituée d'une partie minérale surmontée de lames, d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage d'une couleur en harmonie avec les clôtures voisine. Dans ce cas, la partie minérale de la clôture devra être enduite sur les deux faces en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.

Dans l'éventualité de l'édification de portails, leur ouverture devra obligatoirement se faire vers l'intérieur de la propriété. Dans les secteurs couverts d'un emplacement réservé, le retrait prévu pour le portail devra être mesuré à compter de cette limite. Les piliers de portails pourront s'élever jusqu'à 2 mètres au maximum.

Les murs de soutènement et les murs bahuts doivent être réalisés en pierre ou enduits sur leurs deux faces, en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.

Les clôtures et murs de soutènement devront préserver les écoulements des eaux pluviales en conformité avec les règles du PPRi en vigueur dans la zone.

8/ Protections particulières

La zone UA comporte des secteurs protégés au titre du code de l'urbanisme pour des motifs d'ordre historique et architectural (maisons vigneronnes).

Ces éléments sont reportés sur le document graphique du PLU. Tous les travaux exécutés, ayant pour effet de modifier ou de supprimer l'un de ces éléments, sont soumis à déclaration préalable (lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire) et doivent respecter les dispositions de l'article 5 des dispositions générales.

ARTICLE UA 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Espaces de pleine terre

La surface des espaces en pleine terre n'est pas règlementée en UA.

2. Plantations

Les espaces en pleine terre doivent être plantés.

Les parkings, devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement, sauf dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques ou ombrières végétalisées.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.

3. Eclairage

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée.

Sauf en cas de contrainte technique dument justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et les halogènes et les néons sont interdits.

La mise en place d'un détecteur de mouvement ou détecteur infrarouge est recommandée lorsque cela est possible.

ARTICLE UA 6 : Stationnement

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

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

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

Il est en outre exigé :

- **Pour tout nouveau logement,** une place de stationnement devra être prévue, sauf impossibilité technique dument justifiée liée à la configuration du terrain.

- **Pour les opérations entrainant la création de 10 logements ou plus :**

Une aire de stationnement vélo dimensionnée de manière à permettre le stationnement d'au moins un vélo par logement.

- Pour les opérations entrainant la création d'hébergements hôteliers ou touristiques : Une aire de stationnement vélo dimensionnée de manière à permettre le stationnement d'au moins un vélo pour 5 chambres ou unités d'hébergement.

Aucune place de stationnement n'est à prévoir pour les commerces et activités de service.

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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, ces voies doivent notamment permettre l'intervention des services publics d'incendie et de secours. Ces voies devront également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.

De plus, les voies en impasse de plus de 50 m doivent prévoir des aires de retournement, permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

Enfin, la desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles à ossatures ou façades en matériaux biosourcés nécessitent une étude particulière et spécifique à chaque dossier.

ARTICLE UA 8 : Desserte par les réseaux

Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement – Eaux Usées

Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle cette construction ou installation a accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

Eaux de piscines et bassins

Les eaux de vidange des piscines sont considérées comme non domestiques, leur évacuation dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie. Les eaux de rejets ou de vidanges devront être traitées pour éliminer les produits chlorés et leurs dérivés avant rejet dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales

La voirie publique participe à l'écoulement libre des eaux pluviales avant que celles-ci ne soient collectées par des grilles et/ou avaloirs vers le réseau. Afin d'éviter les inondations des habitations jouxtant les voiries, les seuils d'entrée de ces habitations devront être, au minimum, au même niveau altimétrique que la bordure haute du caniveau.

La circulation des eaux pluviales doit se faire gravitairement afin de simplifier la gestion des réseaux et garantir une fiabilité à long terme.

Pour toute nouvelle imperméabilisation supérieure à 20m2 et qui fait l'objet d'une demande de permis de construire, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié :

- Dans le réseau public séparatif d'eaux pluviales lorsqu'il existe,
- Dans un fossé,
- Dans un milieu récepteur,
- Dans un caniveau,
- Sur la chaussée.

En aucun cas les raccordements ne pourront s'effectuer sur le réseau de collecte des eaux usées ou dans le réseau d'irrigation.

La compensation de l'imperméabilisation n'est pas obligatoire en zone UA en raison du caractère très dense de la zone et du faible espace foncier disponible.

Toutefois la mise en place d'aménagement permettant d'infiltrer une partie des eaux et/ou de rallonger les temps de ruissellement est recommandé.

L'infiltration à la parcelle est une solution qui est à envisager pour compenser l'imperméabilisation sous réserve :
- D'une perméabilité suffisante,
- D'un niveau maximal de la nappe à plus d'1m de la zone d'infiltration ;
- Que le dispositif ne se situe pas à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un captage d'eau potable ;

- Que le risque de pollution chronique ou accidentelle soit faible ;
- Que le risque de résurgence sur les propriétés riveraines soit absent.

Pour les ouvrages de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes sont à privilégier :

- Pour les programmes de construction d'ampleur importante, l'aménageur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention plutôt qu'à multiplier les petites entités ;

- Les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts et accessibles, ces bassins devront être aménagés passagèrement et devront disposer d'une double utilité afin d'en pérenniser l'entretien. Les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère (talus à 3H/1V maximum) ;

- Les volumes de rétention pourront être mis en œuvre sous la forme de noue, dans la mesure où le dimensionnement des noues de rétention intègre une lame d'eau de surverse pour assurer l'écoulement des eaux, sans débordements en cas de remplissage total de la noue ;

- Les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales. Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique. Ils seront également munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphoïde.

- Les aménagements d'ensemble devront respecter le fonctionnement hydraulique initial, il conviendra de privilégier les fossés enherbés afin de collecter les ruissellements interceptés.

Le propriétaire est responsable de l'entretien de son ouvrage de rétention et doit donc s'assurer que celui-ci peut bien remplir son rôle de rétention. Il est demandé de ne pas mettre en place des orifices de fuite inférieure à 100mm (risque d'obstruction trop important).

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L214 du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre au service instructeur devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour compenser tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en place.

Récupération des eaux pluviales
Il est recommandé de prévoir une citerne de 1 m3 minimum alimentée par les gouttières pour toute nouvelle construction ou extension de construction entrainant la création d'une emprise au sol supérieure ou égale à 50m2.

Réseaux divers

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

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

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UB

• Préambule

La **zone UB** est une zone urbaine de moyenne densité destinée à accueillir des constructions à vocation d'habitat, de service ou d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux, compatibles avec la vie urbaine.

Elle est également concernée par un sous-zonage **UBpem,** délimitant le périmètre d'implantation du projet de Pôle d'Echanges Multimodal de la Communauté de Communes Rhony-Vistre-Vidourle.

La zone est notamment concernée par les prescriptions suivantes :

- Le périmètre des maisons vigneronnes.
- Des bâtiments remarquables.
- Des arbres isolés protégés.
- Des emplacements réservés.
- Des haies ou alignements d'arbres protégés.
- Des Espaces Verts Protégés.

Elle est également comprise dans le zonage du :

- **Risque incendie.**
- **Plan de Prévention du Risque Inondation** approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2017.

➔ Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé à titre indicatif au plan de zonage du PLU.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ Destinations et sous destinations interdites

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie et les entrepôts ;

2/ Destinations et sous destinations soumises à conditions

Les constructions et installations à destination **d'artisanat et de commerce de détail** et/ou de **commerce de gros** sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Les **hôtels** et les **autres hébergements touristiques** sont autorisés à l'exception des campings.

3/ Usages et affectations des sols soumis à conditions

Sont interdits les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

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

L'aménagement et l'extension (en continuité ou en discontinuité) des activités autorisées relevant du régime des installations classées, existantes à la date d'approbation du PLU, est autorisé à condition de ne pas engendrer de nuisance incompatible avec la vocation d'habitat de la zone.

Les aménagements hydrauliques, y compris les exhaussements et affouillements des sols, strictement nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, sont autorisés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

4/ Tableau de synthèse

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

ARTICLE UB 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération entrainant la création de dix logements ou plus devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles relatives à la hauteur, aux types de clôtures, à la surface minimale des terrains à construire, à l'aspect extérieur des constructions, à l'emprise au sol des constructions, à la performance énergétique et environnementale des constructions, aux conditions de desserte des terrains par la voie publique, aux conditions de desserte par les réseaux publics, aux implantations par rapport aux voies publiques, aux implantations par rapport aux limites séparatives, aux aires de stationnement et aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages

ARTICLE UB 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Hors sous-secteur UBpem, les constructions pourront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprise publiques ou en continuité des façades voisines si l'alignement de ces dernières est en retrait par rapport à la voie,

- Soit en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Ces dispositions sont applicables le long des voiries communales, des reculs et des restrictions spécifiques s'appliquent concernant les voies départementales :

- La RD139 (au nord de la RN113) est une voie de niveau 3, a cette voie s'appliquent :
    - Des marges de recul de toute construction (y compris les annexes et piscines) de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie,
    - L'interdiction de tout nouvel accès direct.

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route.

En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit :

- En limite séparative,
- En respectant un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les façades latérales implantées sur les limites séparatives doivent être dépourvues d'ouvertures afin de pouvoir accueillir ultérieurement une construction voisine mitoyenne.
Les toits plats implantés en limite séparative ne peuvent être aménagée en terrasse.

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

Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation de 1 mètre entre le bassin (hors bords et margelles) et les limites séparatives doit être respectée.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions non contigües doivent être édifiées en respectant une distance minimale de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes ne comportant pas de pièces habitables.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 50% du terrain d'assiette.
La superficie des piscines (hors margelles) est comprise dans le calcul de l'emprise au sol au-delà de 32 m^2 (4X8m).

Le coefficient d'emprise au sol ci-dessus est de 60% pour les projets de construction comportant au moins 20% de logements locatifs sociaux.

5/ Hauteur

Hors périmètre UBpem, les constructions doivent être édifiées sur deux niveaux au maximum (R+1).

Hors périmètre UBpem, la hauteur des constructions, comptée à partir du niveau de la voie en façade sur rue et du terrain naturel pour les autres implantations, ne pourra excéder 8.50 mètres au faîtage et 6.50 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

De plus, la hauteur des constructions en limite de propriété ne pourra excéder 6.5 mètres au faîtage, à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

Les constructions sur les parcelles concernées par une obligation de surélévation du plancher au sein du PPRi pourront dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de la surélévation imposée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est en outre admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, les installations pour la production d'énergies renouvelables etc. Ces hauteurs devront être telles qu'elles ne provoquent pas de nuisances sonores ou olfactives pour les constructions voisines.

Les constructions qui dépassent la hauteur maximale à la date d'approbation de la révision générale pourront faire l'objet de travaux et d'extensions sous réserve de ne pas augmenter la hauteur existante.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UB 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1/ Volume des constructions.

Hors sous-secteur UBpem, les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondant des bâtiments voisins en bon état de conservation s'ils sont significatifs.

2/ Façades

Hors sous-secteur UBpem, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, couleur et modulation.
La couleur des façades sera de teinte claire, obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés. Les façades, constituées de matériaux destinés à être recouvert, devront être recouvertes par de l'enduit dans leur entièreté.
Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; par exemple les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture etc.

3/ Toitures
Hors sous-secteur UBpem, les couvertures des toits à pente devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal.
Les tuiles seront de préférence en terre cuite de tons nuancés et vieillis. Les teintes inhabituelles dans la région sont proscrites.

L'aménagement de terrasses tropéziennes et de séchoirs est autorisé.

Les toits plats implantés en limite séparative ne peuvent être aménagés en terrasse.

4/ Annexes et dépendances.
Elles doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

5/ Restauration de bâtiments anciens.
L'architecture et le volume des bâtiments devront être totalement respectés et l'aspect des matériaux se référera à ceux du bâtiment existant.

6/ Installations techniques
L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques) est autorisée en toiture à condition de respecter la pente du toit.

L'installation d'éoliennes est interdite.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, sous réserve d'être dissimulés derrière des dispositifs occultant (habillage en maçonnerie, métal ou bois…) afin d'être invisibles depuis les espaces publics et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

La hauteur minimale pour une climatisation sur façade ou saillie, donnant sur une voie publique, est de 2,5 mètres minimum.

7/ Clôtures et murs de soutènement

Le sous-secteur UBpem n'est pas concerné par cette section.

La hauteur de la clôture en façade sur rue doit s'accorder avec les hauteurs des clôtures voisines sans dépasser 2 mètres. Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, le choix du type de clôture devra correspondre au type dominant dans le secteur.

La mise en place de mur en bordure de parcelle doit permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune avec tous les 2 mètres des ouvertures au niveau du terrain naturel en diamètre nominal (intérieur) de 20cm minimum ou de section de 10cm^2.

Deux types de clôtures sont autorisés :

- Mur plein : Le mur devra être enduit sur les deux faces en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.
- Clôture constituée d'une partie minérale surmontée de lames, d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage d'une couleur en harmonie avec les clôtures voisine. Dans ce cas, la partie minérale de la clôture devra être enduite sur les deux faces en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.

Dans l'éventualité de l'édification de portails, ceux-ci seront implantés en retrait de 3 mètres par rapport à la voie. Leur ouverture devra obligatoirement se faire vers l'intérieur de la propriété. Dans les secteurs couverts d'un emplacement réservé, le retrait prévu pour le portail devra être mesuré à compter de cette limite. Les piliers de portails pourront s'élever jusqu'à 2 mètres au maximum.

Les murs de soutènement et les murs bahuts doivent être réalisés en pierre ou enduits sur leurs deux faces, en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.

Les clôtures et murs de soutènement devront préserver les écoulements des eaux pluviales en conformité avec les règles du PPRi en vigueur dans la zone.

ARTICLE UB 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Espaces de pleine terre

La surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 20% de la surface de l'unité foncière.

2. Plantations

Les espaces en pleine terre doivent être plantés.

Les parkings, devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement, sauf dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques ou ombrières végétalisées.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.

3. Eclairage

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée.

Sauf en cas de contrainte technique dument justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et les halogènes et les néons sont interdits.

4. Compostage

Les opérations entrainant la création de 10 logements ou plus et comportant des espaces extérieurs doivent prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires de compostage.

ARTICLE UB 6 : Stationnement

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

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

Pour tout nouveau projet immobilier entrainant la création de 5 places de parking aériennes ou plus, la création d'une borne de recharge électrique est obligatoire à raison d'une borne pour 5 places de parking. La borne de recharge devra être positionnée sur une place de stationnement non privative.

Il est en outre exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour l'habitat individuel (hors logement locatif social) : au moins 2 places de stationnement et un emplacement vélo par logement.
- Pour l'habitat collectif (hors logement locatif social) :
    - Au moins un emplacement vélo par logement.
    - Au moins 1 place de stationnement pour les logements de type T1 ou T2.
    - Au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus.
    - Au moins 1 place visiteur non privative par tranche de 5 logements.
- Au moins 1 place de stationnement par logement locatif social

Cette règle s'applique également dans le cas d'une modification du nombre de logements au sein d'un bâtiment d'habitation existant.

Pour les opérations entrainant la création de 10 logements ou plus :

Une aire de stationnement vélo dimensionnée de manière à permettre le stationnement d'au moins un vélo par logement.

Pour les bureaux :

- Au moins 1 place de stationnement et un emplacement vélo pour 40 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 50 mètres carrés de surface de plancher :

- Au moins 1 place de stationnement et 1 emplacement vélo pour 20 mètres carrés de surface de vente.

Pour l'hébergement hôtelier ou touristique :

- Au moins 1 place de stationnement par chambre ou unité d'hébergement et 1 emplacement vélo pour 5 chambres ou unités d'hébergement.

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

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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, ces voies doivent notamment permettre l'intervention des services publics d'incendie et de secours. Ces voies devront également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.

De plus, les voies en impasse de plus de 50 m doivent prévoir des aires de retournement, permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

Enfin, la desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles à ossatures ou façades en matériaux biosourcés nécessitent une étude particulière et spécifique à chaque dossier.

ARTICLE UB 8 : Desserte par les réseaux

Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement – Eaux Usées

Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle cette construction ou installation a accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

Eaux de piscines et bassins

Les eaux de vidange des piscines sont considérées comme non domestiques, leur évacuation dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie. Les eaux de rejets ou de vidanges devront être traitées pour éliminer les produits chlorés et leurs dérivés avant rejet dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales

La voirie publique participe à l'écoulement libre des eaux pluviales avant que celles-ci ne soient collectées par des grilles et/ou avaloirs vers le réseau. Afin d'éviter les inondations des habitations jouxtant les voiries, les seuils d'entrée de ces habitations devront être, au minimum, au même niveau altimétrique que la bordure haute du caniveau.

La circulation des eaux pluviales doit se faire gravitairement afin de simplifier la gestion des réseaux et garantir une fiabilité à long terme.

Toute nouvelle imperméabilisation supérieure à 20m² et qui fait l'objet d'une demande de permis de construire sur la commune de Vergèze doit respecter les règles suivantes :

- Compensation de l'imperméabilisation sur la base du ratio de 120L/m² imperméabilisé ;
- Evacuation des eaux par infiltration dans les 24h ;
- Prévoir un dispositif de trop-plein vers les espaces verts, dans le sens opposé à l'habitation ;
- Eviter le ruissellement des espaces verts vers les zones imperméabilisées ;
- Favoriser la mise en place de dépression dans les espaces verts pour augmenter la rétention possible ;
- Favoriser les matériaux perméables.

Cette compensation permet une gestion des eaux pluviales pour une pluie de période de retour centennale.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales jusqu'à la période de retour centennale une dérogation pourra être accordée. Le système devra permettre d'infiltrer au maximum les eaux et un débit de fuite vers l'exutoire (réseau, public, fossé, chaussée, milieu naturel) de 7L/s/ha pourra être autorisé. Le constructeur sera alors tenu de réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié :

- Dans le réseau public séparatif d'eaux pluviales lorsqu'il existe,
- Dans un fossé,
- Dans un milieu récepteur,
- Dans un caniveau,
- Sur la chaussée.

En aucun cas les raccordements ne pourront s'effectuer sur le réseau de collecte des eaux usées ou dans le réseau d'irrigation.

L'infiltration à la parcelle peut se faire dans les conditions suivantes :
- Perméabilité suffisante,

- Niveau maximal de la nappe à plus d'1m de la zone d'infiltration ;
- Que le dispositif ne se situe pas à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un captage d'eau potable ;
- Que le risque de pollution chronique ou accidentelle soit faible ;
- Que le risque de résurgence sur les propriétés riveraines soit absent.

Pour les ouvrages de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes s'appliquent :

- Pour les programmes de construction d'ampleur importante, l'aménageur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention plutôt qu'à multiplier les petites entités ;

- Les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts et accessibles, ces bassins devront être aménagés passagèrement et devront disposer d'une double utilité afin d'en pérenniser l'entretien. Les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère (talus à 3H/1V maximum) ;

- Les volumes de rétention pourront être mis en œuvre sous la forme de noue, dans la mesure où le dimensionnement des noues de rétention intègre une lame d'eau de surverse pour assurer l'écoulement des eaux, sans débordements en cas de remplissage total de la noue ;

- Les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir dimensionné pour la crue centennale (ou historique si plus forte) et dirigés vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible, le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;

- Les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales. Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique. Ils seront également munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphoïde.

- Les aménagements d'ensemble devront respecter le fonctionnement hydraulique initial, il conviendra de privilégier les fossés enherbés afin de collecter les ruissellements interceptés.

Le propriétaire est responsable de l'entretien de son ouvrage de rétention et doit donc s'assurer que celui-ci peut bien remplir son rôle de rétention. Il est demandé de ne pas mettre en place des orifices de fuite inférieure à 100mm (risque d'obstruction trop important).

Pour les projets de superficie supérieure ou égale à 5 000 m² et dont la surface du projet + le bassin versant amont est inférieur à 1ha, une étude hydraulique est demandée. L'objet de l'étude est de de justifier les choix d'aménagement pluviaux et la mise en place de compensation à l'imperméabilisation dans le respect des règles définis dans le présent zonage. Il est demandé de ne pas avoir recours aux dispositifs de refoulement pour la gestion des eaux pluviales.
La note hydraulique devra comprendre à minima: un plan du site, un plan des aménagements projetés et des ouvrages mis en place pour la gestion des eaux pluviales, une note de calcul. Le réseau interne devra être dimensionné pour une période de retour 20 ans.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L214 du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre au service instructeur devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour compenser tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en place.

Récupération des eaux pluviales
Il est recommandé de prévoir une citerne de 1 m3 minimum alimentée par les gouttières pour toute nouvelle construction ou extension de construction entrainant la création d'une emprise au sol supérieure ou égale à 50m2.

Réseaux divers

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

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

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UC

• Préambule

La **zone UC** est une zone de plus faible densité destinée à accueillir des constructions en ordre discontinu aéré à vocation d'habitat, de service ou d'activités artisanales, commerciales ou de bureaux, compatibles avec la vie urbaine.

La zone est notamment concernée par les prescriptions suivantes :
- Des bâtiments remarquables.
- Des haies ou alignements d'arbres protégés.

Elle est également comprise dans le zonage du :
- **Risque incendie.**
- **Plan de Prévention du Risque Inondation** approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2017.

➔ Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé à titre indicatif au plan de zonage du PLU.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ Destinations et sous destinations interdites

Sont interdites :
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les nouvelles constructions destinées aux commerces et activités de services ;
- les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.

2/ Destinations et sous destinations soumises à condition

Les travaux sur **les commerces et activités de services existants** à la date d'approbation de la révision générale du PLU sont autorisés sans augmentation du volume existant et à condition de ne pas engendrer de nuisance incompatible avec la vocation d'habitat de la zone.

3/ Usages et affectations des sols soumis à conditions

Sont interdits les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

- Les nouvelles activités polluantes relevant du régime des installations classées,
- Le caravaning et les camps de loisir,
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture de mines ou carrières.

L'aménagement et l'extension (en continuité ou en discontinuité) des activités autorisées relevant du régime des installations classées, existantes à la date d'approbation du PLU, est autorisé à condition de ne pas engendrer de nuisance incompatible avec la vocation d'habitat de la zone.

Les aménagements hydrauliques, y compris les exhaussements et affouillements des sols, strictement nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, sont autorisés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

4/ Tableau de synthèse

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS		
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière	
HABITATION	Logement	Hébergement	

COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

ARTICLE UC 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération entrainant la création de dix logements ou plus devra comporter au moins 20% de logements locatifs sociaux.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles relatives à la hauteur, aux types de clôtures, à la surface minimale des terrains à construire, à l'aspect extérieur des constructions, à l'emprise au sol des constructions, à la performance énergétique et environnementale des constructions, aux conditions de desserte des terrains par la voie publique, aux conditions de desserte par les réseaux publics, aux implantations par rapport aux voies publiques, aux implantations par rapport aux limites séparatives, aux aires de stationnement et aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages

ARTICLE UC 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions (hors piscines) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise publique actuelle ou projetée.

Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation de 1 mètre entre le bassin et l'emprise publique actuelle ou projetée doit être respectée. Le recul de la piscine s'applique depuis le bord du bassin, les bords et margelles pouvant être comprises à l'intérieur de la marge de 1 mètre.

Ces dispositions sont applicables le long des voiries communales, des reculs et des restrictions spécifiques s'appliquent concernant les voies départementales et nationales :

- La RD139 (au nord de la RN113) est une voie de niveau 3, a cette voie s'appliquent :
    - Des marges de recul de toute construction (y compris les annexes et piscines) de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie,
    - L'interdiction de tout nouvel accès direct.

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route.

En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit :

- En limite séparative,
- En respectant un recul minimal de 4 mètres par rapport aux limites séparatives.

Les façades latérales implantées sur les limites séparatives doivent être dépourvues d'ouvertures afin de pouvoir accueillir ultérieurement une construction voisine mitoyenne.
Les toits plats implantés en limite séparative ne peuvent être aménagés en terrasse.

Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation, de 1 mètre entre le bassin (hors bords et margelles) et les limites séparatives doit être respectée.

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

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions non contiguës doivent être édifiées en respectant une distance minimale de 4 mètres.

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

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 35% de la surface de l'unité foncière.

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

Le coefficient d'emprise au sol ci-dessus est de 45% pour les projets de construction de logements locatifs sociaux.

5/ Hauteur

Les constructions doivent être édifiées sur deux niveaux au maximum (R+1).

La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau de la voie en façade sur rue et du terrain naturel pour les autres implantations, ne pourra excéder 8.50 mètres au faîtage et 6.50 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

De plus, la hauteur des constructions en limite de propriété ne pourra excéder 6.5 mètres au faîtage à l'égout des toitures ou au plus haut point de l'acrotère dans le cas de toit plat.

Les constructions sur les parcelles concernées par une obligation de surélévation du plancher au sein du PPRi pourront dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de la surélévation imposée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est en outre admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, les installations pour la production d'énergies renouvelables etc. Ces hauteurs devront être telles qu'elles ne provoquent pas de nuisances sonores ou olfactives pour les constructions voisines.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UC 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1/ Volume des constructions.

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

2/ Façades

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, couleur et modulation.

La couleur des façades sera de teinte claire, obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés. Les façades, constituées de matériaux destinés à être recouvert, devront être recouvertes par de l'enduit dans leur entièreté.

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

3/ Toitures

Les couvertures des toits à pente devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal. Les tuiles seront de préférence en terre cuite de tons nuancés et vieillis. Les teintes inhabituelles dans la région sont proscrites.

L'aménagement de terrasses tropéziennes et de séchoirs est autorisé.

Les toits plats implantés en limite séparative ne peuvent être aménagée en terrasse.

4/ Annexes et dépendances.

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

5/ Installations techniques

L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques) est autorisée en toiture.

L'installation d'éoliennes est interdite.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, sous réserve d'être dissimulés derrière des dispositifs occultant (habillage en maçonnerie, métal ou bois…) afin d'être invisibles depuis les espaces publics et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

La hauteur minimale pour une climatisation sur façade ou saillie, donnant sur une voie publique, est de 2,5 mètres minimum.

6/ Clôtures

La hauteur de la clôture en façade sur rue doit s'accorder avec les hauteurs des clôtures voisines sans dépasser 2 mètres. Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, le choix du type de clôture devra correspondre au type dominant dans le secteur.

La mise en place de mur en bordure de parcelle doit permettre la circulation de la petite faune avec au maximum tous les 2 mètres des ouvertures au niveau du terrain naturel en diamètre nominal (intérieur) de 20cm minimum ou de section de 10cm².

Deux types de clôtures sont autorisés :

- Mur plein : Le mur devra être enduit sur les deux faces en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.
- Clôture constituée d'une partie minérale surmontée de lames, d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage d'une couleur en harmonie avec les clôtures voisine. Dans ce cas, la partie minérale de la clôture devra être enduite sur les deux faces en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.

Dans l'éventualité de l'édification de portails, ceux-ci seront implantés en retrait de 3 mètres par rapport à la voie. Leur ouverture devra obligatoirement se faire vers l'intérieur de la propriété. Dans les secteurs couverts d'un emplacement réservé, le retrait prévu pour le portail devra être mesuré à compter de cette limite. Les piliers de portails pourront s'élever jusqu'à 2 mètres au maximum.

Les murs de soutènement et les murs bahuts doivent être réalisés en pierre ou enduits sur leurs deux faces, en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.

Les clôtures et murs de soutènement devront préserver les écoulements des eaux pluviales en conformité avec les règles du PPRi en vigueur dans la zone.

ARTICLE UC 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Espaces de pleine terre

Pour les unité foncière d'une superficie supérieure à 600 m^2, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 55% de la surface de l'unité foncière.

Pour les unité foncière d'une superficie inférieure ou égale à 600 m^2, la surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 45% de la surface de l'unité foncière.

2/ Plantations

Les espaces en pleine terre, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.

3/ Eclairage

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée.

Sauf en cas de contrainte technique dument justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et les halogènes et les néons sont interdits.

La mise en place d'un détecteur de mouvement ou détecteur infrarouge est recommandée lorsque cela est possible.

4/ Compostage

Les opérations entrainant la création de 10 logements ou plus et comportant des espaces extérieurs doivent prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires de compostage.

ARTICLE UC 6 : Stationnement

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

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

Pour tout nouveau projet immobilier entrainant la création de 5 places de parking aériennes ou plus, la création d'une borne de recharge électrique est obligatoire à raison d'une borne pour 5 places de parking. La borne de recharge devra être positionnée sur une place de stationnement non privative.

Il est en outre exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour l'habitat individuel (hors logement locatif social) : au moins 2 places de stationnement et un emplacement vélo par logement.
- Pour l'habitat collectif (hors logement locatif social) :
    - Au moins 1 place de stationnement pour les logements de type T1 ou T2.
    - Au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus.
    - Au moins 1 place visiteur non privative par tranche de 5 logements.
- Au moins 1 place de stationnement par logement locatif social.

Cette règle s'applique également dans le cas d'une modification du nombre de logements au sein d'un bâtiment d'habitation existant.

Pour les opérations entrainant la création de 10 logements ou plus :
Une aire de stationnement vélo dimensionnée de manière à permettre le stationnement d'au moins un vélo par logement.

Pour les bureaux :

- Au moins 1 place de stationnement et 1 emplacement vélo pour 40 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 50 mètres carrés de surface de plancher :

- Au moins 1 place de stationnement et 1 emplacement vélo pour 20 mètres carrés de surface de vente.

Pour l'hébergement hôtelier ou touristique :

- Au moins 1 place de stationnement par chambre ou unité d'hébergement et 1 emplacement vélo pour 5 chambres ou unités d'hébergement.

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

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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

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

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

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

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, ces voies doivent notamment permettre l'intervention des services publics d'incendie et de secours. Ces voies devront également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.

De plus, les voies en impasse de plus de 50 m doivent prévoir des aires de retournement, permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

Enfin, la desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles à ossatures ou façades en matériaux biosourcés nécessitent une étude particulière et spécifique à chaque dossier.

ARTICLE UC 8 : Desserte par les réseaux

Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement – Eaux Usées

Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle cette construction ou installation a accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

Eaux de piscines et bassins

Les eaux de vidange des piscines sont considérées comme non domestiques, leur évacuation dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie. Les eaux de rejets ou de vidanges devront être traitées pour éliminer les produits chlorés et leurs dérivés avant rejet dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales

La circulation des eaux pluviales doit se faire gravitairement afin de simplifier la gestion des réseaux et garantir une fiabilité à long terme.

Toute nouvelle imperméabilisation supérieure à 20m² et qui fait l'objet d'une demande de permis de construire sur la commune de Vergèze doit respecter les règles suivantes :

- Compensation de l'imperméabilisation sur la base du ratio de 120L/m² imperméabilisé ;
- Evacuation des eaux par infiltration dans les 24h ;
- Prévoir un dispositif de trop-plein vers les espaces verts, dans le sens opposé à l'habitation ;
- Eviter le ruissellement des espaces verts vers les zones imperméabilisées ;
- Favoriser la mise en place de dépression dans les espaces verts pour augmenter la rétention possible ;
- Favoriser les matériaux perméables.

Cette compensation permet une gestion des eaux pluviales pour une pluie de période de retour centennale.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales jusqu'à la période de retour centennale une dérogation pourra être accordée. Le système devra permettre d'infiltrer au maximum les eaux et un débit de fuite vers l'exutoire (réseau, public, fossé, chaussée, milieu naturel) de 7L/s/ha pourra être autorisé. Le constructeur sera alors tenu de réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié :

- Dans le réseau public séparatif d'eaux pluviales lorsqu'il existe,
- Dans un fossé,
- Dans un milieu récepteur,
- Dans un caniveau,
- Sur la chaussée.

En aucun cas les raccordements ne pourront s'effectuer sur le réseau de collecte des eaux usées ou dans le réseau d'irrigation.

L'infiltration à la parcelle peut se faire dans les conditions suivantes :
- Perméabilité suffisante,
- Niveau maximal de la nappe à plus d'1m de la zone d'infiltration ;
- Que le dispositif ne se situe pas à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un captage d'eau potable ;
- Que le risque de pollution chronique ou accidentelle soit faible ;
- Que le risque de résurgence sur les propriétés riveraines soit absent.

Pour les ouvrages de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes s'appliquent :

- Pour les programmes de construction d'ampleur importante, l'aménageur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention plutôt qu'à multiplier les petites entités ;

- Les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts et accessibles, ces bassins devront être aménagés passagèrement et devront disposer d'une double utilité afin d'en pérenniser l'entretien. Les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère (talus à 3H/1V maximum) ;

- Les volumes de rétention pourront être mis en œuvre sous la forme de noue, dans la mesure où le dimensionnement des noues de rétention intègre une lame d'eau de surverse pour assurer l'écoulement des eaux, sans débordements en cas de remplissage total de la noue ;

- Les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir dimensionné pour la crue centennale (ou historique si plus forte) et dirigés vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible, le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;

- Les réseaux relatifs aux nouvelles z,ones urbaines seront dimensionnés pour une occurrence de 30 ans minimale (Norme NF EN 752-2). Les aménagements seront pensés de manière à prévoir le trajet des eaux de ruissellements vers le volume de rétention, sans mettre en péril la sécurité des biens ou des personnes, lors d'un événement pluvieux exceptionnel ;

- Les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales. Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique. Ils seront également munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphoïde.

- Les aménagements d'ensemble devront respecter le fonctionnement hydraulique initial, il conviendra de privilégier les fossés enherbés afin de collecter les ruissellements interceptés.

Le propriétaire est responsable de l'entretien de son ouvrage de rétention et doit donc s'assurer que celui-ci peut bien remplir son rôle de rétention. Il est demandé de ne pas mettre en place des orifices de fuite inférieure à 100mm (risque d'obstruction trop important).

Pour les projets de superficie supérieure ou égale à 5 000 m² et dont la surface du projet + le bassin versant amont est inférieur à 1ha, une étude hydraulique est demandée. L'objet de l'étude est de de justifier les choix d'aménagement pluviaux et la mise en place de compensation à l'imperméabilisation dans le respect des règles définis dans le présent zonage. Il est demandé de ne pas avoir recours aux dispositifs de refoulement pour la gestion des eaux pluviales.
La note hydraulique devra comprendre à minima: un plan du site, un plan des aménagements projetés et des ouvrages mis en place pour la gestion des eaux pluviales, une note de calcul. Le réseau interne devra être dimensionné pour une période de retour 20 ans.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L214 du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre au service instructeur devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour compenser tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en place.

Récupération des eaux pluviales
Il est recommandé de prévoir une citerne de 1 m3 minimum alimentée par les gouttières pour toute nouvelle construction ou extension de construction entrainant la création d'une emprise au sol supérieure ou égale à 50m2.

Réseaux divers

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

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

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

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE US

• Préambule

La **zone US** est une zone couvrant les terrains principalement réservés aux activités sportives et de loisirs, au nord de la commune, le long de l'autoroute A9.

La zone est notamment concernée par les prescriptions suivantes :
- Des emplacements réservés.
- Des Espaces Boisés Classés.
- La Loi Barnier.

Elle est également comprise dans le zonage du :
- **Risque incendie.**
- **Plan de Prévention du Risque Inondation** approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2017.

➔ Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé à titre indicatif au plan de zonage du PLU.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE US 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ Destinations et sous destinations interdites

Sont interdites :
- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'industrie, les entrepôts.

2/ Destinations et sous destinations soumises à condition

Les constructions à destination **d'habitation et les commerces et activités de services** sont autorisées à condition d'être liés aux **équipements sportifs** et de loisir existants dans la zone.

3/ Usages et affectations des sols soumis à conditions

L'aménagement et l'extension (en continuité ou en discontinuité) des activités autorisées relevant du régime des installations classées, existantes à la date d'approbation du PLU, est autorisé à condition de ne pas engendrer de nuisance incompatible avec la vocation de la zone.

Sont interdits les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

- Les nouvelles activités polluantes relevant du régime des installations classées,
- Le caravaning et les camps de loisir,
- Les dépôts de véhicules,
- L'ouverture de mines ou carrières.

4/ Tableau de synthèse

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

ARTICLE US 2 : Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE US 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions (hors piscines) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise publique actuelle ou projetée, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation de 1 mètre entre le bassin par et l'emprise publique actuelle ou projetée doit être respectée. Le recul de la piscine s'applique depuis le bord du bassin, les bords et margelles pouvant être comprises à l'intérieur de la marge de 1 mètre.

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

Par ailleurs, le long de l'autoroute A9, un recul de 50 mètres s'applique tel que reporté sur le zonage graphique.

En outre, des reculs et des restrictions spécifiques s'appliquent concernant les voies départementales et nationales :

- La RD139 (au nord de la RN113) est une voie de niveau 3, a cette voie s'appliquent :
    - Des marges de recul de toute construction (y compris les annexes et piscines) de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie,
    - L'interdiction de tout nouvel accès direct.

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route.
En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit :

- En limite séparative,
- En respectant un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les façades latérales implantées sur les limites séparatives doivent être dépourvues d'ouvertures afin de pouvoir accueillir ultérieurement une construction voisine mitoyenne.
Les toits plats implantés en limite séparative ne peuvent être aménagée en terrasse.

Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation, de 1 mètre entre le bassin (hors bords et margelles) et les limites séparatives doit être respectée.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions non contigües doivent être édifiées en respectant une distance minimale de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes ne comportant pas de pièces habitables.

4/ Emprise au sol
Non réglementée.

5/ Hauteur
Les constructions à usage d'habitation doivent être édifiées sur deux niveaux au maximum (R+1).

La hauteur des constructions à destination d'habitation, comptée à partir du niveau de la voie en façade sur rue et du terrain naturel pour les autres implantations, ne pourra excéder 8.50 mètres au faîtage et 6.50 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

De plus, la hauteur des constructions en limite de propriété ne pourra excéder 6.5 mètres au faîtage à l'égout des toitures ou au plus haut point de l'acrotère dans le cas de toit plat.

ARTICLE US 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1/ Volume des constructions.

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

2/ Façades

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

3/ Toitures
Les couvertures des toits à pente devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal.
L'aménagement de terrasses tropéziennes et de séchoirs est autorisé.
Les toits plats implantés en limite séparative ne peuvent être aménagée en terrasse.

4/ Annexes et dépendances.

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

5/ Installations techniques

L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques) est autorisée en toiture.

6/ Clôtures

La hauteur de la clôture en façade sur rue doit s'accorder avec les hauteurs des clôtures voisines sans dépasser 2 mètres.

La mise en place de mur en bordure de parcelle doit permettre la circulation de la petite faune avec au maximum tous les 2 mètres des ouvertures au niveau du terrain naturel en diamètre nominal (intérieur) de 20cm minimum ou de section de 10cm^2.

Les clôtures et murs de soutènement devront préserver les écoulements des eaux pluviales en conformité avec les règles du PPRi en vigueur dans la zone.

ARTICLE US 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Plantations

Les espaces en pleine terre, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.

2/ Eclairage

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée.

Sauf en cas de contrainte technique dument justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et les halogènes et les néons sont interdits.

La mise en place d'un détecteur de mouvement ou détecteur infrarouge est recommandée lorsque cela est possible.

ARTICLE US 6 : Stationnement

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

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

Il est exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Au moins 1 places de stationnement et 1 emplacement vélo par logement

Pour les bureaux :

- Au moins 1 place de stationnement et 1 emplacement vélo pour 40 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 50 mètres carrés de surface de plancher :

- Au moins 1 place de stationnement et 1 emplacement vélo pour 20 mètres carrés de surface de vente.

Pour l'hébergement hôtelier ou touristique :

- Au moins 1 place de stationnement par chambre ou unité d'hébergement et 1 emplacement vélo pour 5 chambres ou unités d'hébergement.

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

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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE US 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, ces voies doivent notamment permettre l'intervention des services publics d'incendie et de secours. Ces voies devront également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.

De plus, les voies en impasse de plus de 50 m doivent prévoir des aires de retournement, permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

Enfin, la desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles à ossatures ou façades en matériaux biosourcés nécessitent une étude particulière et spécifique à chaque dossier.

ARTICLE US 8 : Desserte par les réseaux

Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement – Eaux Usées

Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle cette construction ou installation a accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

Eaux de piscines et bassins

Les eaux de vidange des piscines sont considérées comme non domestiques, leur évacuation dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie. Les eaux de rejets ou de vidanges devront être traitées pour éliminer les produits chlorés et leurs dérivés avant rejet dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales

La circulation des eaux pluviales doit se faire gravitairement afin de simplifier la gestion des réseaux et garantir une fiabilité à long terme.

Toute nouvelle imperméabilisation supérieure à 20m² et qui fait l'objet d'une demande de permis de construire sur la commune de Vergèze doit respecter les règles suivantes :

- Compensation de l'imperméabilisation sur la base du ratio de 120L/m² imperméabilisé ;
- Evacuation des eaux par infiltration dans les 24h ;
- Prévoir un dispositif de trop-plein vers les espaces verts, dans le sens opposé à l'habitation ;
- Eviter le ruissellement des espaces verts vers les zones imperméabilisées ;
- Favoriser la mise en place de dépression dans les espaces verts pour augmenter la rétention possible ;
- Favoriser les matériaux perméables.

Cette compensation permet une gestion des eaux pluviales pour une pluie de période de retour centennale.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales jusqu'à la période de retour centennale une dérogation pourra être accordée. Le système devra permettre d'infiltrer au maximum les eaux et un débit de fuite vers l'exutoire (réseau, public, fossé, chaussée, milieu naturel) de 7L/s/ha pourra être autorisé. Le constructeur sera

alors tenu de réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié :

- Dans le réseau public séparatif d'eaux pluviales lorsqu'il existe,

- Dans un fossé,

- Dans un milieu récepteur,

- Dans un caniveau,

- Sur la chaussée.

En aucun cas les raccordements ne pourront s'effectuer sur le réseau de collecte des eaux usées ou dans le réseau d'irrigation.

L'infiltration à la parcelle peut se faire dans les conditions suivantes :
- Perméabilité suffisante,
- Niveau maximal de la nappe à plus d'1m de la zone d'infiltration ;
- Que le dispositif ne se situe pas à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un captage d'eau potable ;
- Que le risque de pollution chronique ou accidentelle soit faible ;
- Que le risque de résurgence sur les propriétés riveraines soit absent.

Pour les ouvrages de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes s'appliquent :

- Pour les programmes de construction d'ampleur importante, l'aménageur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention plutôt qu'à multiplier les petites entités ;

- Les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts et accessibles, ces bassins devront être aménagés passagèrement et devront disposer d'une double utilité afin d'en pérenniser l'entretien. Les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère (talus à 3H/1V maximum) ;

- Les volumes de rétention pourront être mis en œuvre sous la forme de noue, dans la mesure où le dimensionnement des noues de rétention intègre une lame d'eau de surverse pour assurer l'écoulement des eaux, sans débordements en cas de remplissage total de la noue ;

- Les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir dimensionné pour la crue centennale (ou historique si plus forte) et dirigés vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible, le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;

- Les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales. Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique. Ils seront également munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphoïde.

- Les aménagements d'ensemble devront respecter le fonctionnement hydraulique initial, il conviendra de privilégier les fossés enherbés afin de collecter les ruissellements interceptés.

Le propriétaire est responsable de l'entretien de son ouvrage de rétention et doit donc s'assurer que celui-ci peut bien remplir son rôle de rétention. Il est demandé de ne pas mettre en place des orifices de fuite inférieure à 100mm (risque d'obstruction trop important).

Pour les projets de superficie supérieure ou égale à 5 000 m² et dont la surface du projet + le bassin versant amont est inférieur à 1ha, une étude hydraulique est demandée. L'objet de l'étude est de de justifier les choix d'aménagement pluviaux et la mise en place de compensation à l'imperméabilisation dans le respect des règles définis dans le présent zonage. Il est demandé de ne pas avoir recours aux dispositifs de refoulement pour la gestion des eaux pluviales.

La note hydraulique devra comprendre à minima: un plan du site, un plan des aménagements projetés et des ouvrages mis en place pour la gestion des eaux pluviales, une note de calcul. Le réseau interne devra être dimensionné pour une période de retour 20 ans.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L214 du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre au service instructeur devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour compenser tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en place.

Récupération des eaux pluviales

Il est recommandé de prévoir une citerne de 1 m3 minimum alimentée par les gouttières pour toute nouvelle construction ou extension de construction entrainant la création d'une emprise au sol supérieure ou égale à 50m2.

Réseaux divers

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

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

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

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE UE

• Préambule

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

Cette zone comprend un secteur **UEa** couvrant la zone industrielle aménagée autour de la source Perrier.

La zone est notamment concernée par les prescriptions suivantes :
- Des bâtiments remarquables.
- Des emplacements réservés.
- Des haies ou alignements d'arbres protégés.
- Des Espaces Verts Protégés.
- Des arbres isolés protégés.
- Le recul de voies départementales.
- Le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable « Candiac 2 ».
- La Loi Barnier.

Elle est également comprise dans le zonage du :
- **Risque incendie.**
- **Plan de Prévention du Risque Inondation** approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2017.

➔ Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé à titre indicatif au plan de zonage du PLU.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ Destinations et sous destinations interdites

Les constructions destinées à **l'exploitation forestière et les habitations** sont interdites.

2/ Destinations et sous destinations soumises à condition

Sans objet.

3/ Usages et affectations des sols soumis à conditions

Sont interdits les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

- Le caravaning,
- L'ouverture de mines ou carrières.

Les aménagements hydrauliques, y compris les exhaussements et affouillements des sols, strictement nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, sont autorisés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

4/ Tableau de synthèse

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

ARTICLE UE 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles relatives à la hauteur, aux types de clôtures, à la surface minimale des terrains à construire, à l'aspect extérieur des constructions, à l'emprise au sol des constructions, à la performance énergétique et environnementale des constructions, aux conditions de desserte des terrains par la voie publique, aux conditions de desserte par les réseaux publics, aux implantations par rapport aux voies publiques, aux implantations par rapport aux limites séparatives, aux aires de stationnement et aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages

ARTICLE UE 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions (hors piscines) doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise publique actuelle ou projetée.
Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation de 1 mètre entre le bassin et l'emprise publique actuelle ou projetée doit être respectée. Le recul de la piscine s'applique depuis le bord du bassin, les bords et margelles pouvant être comprises à l'intérieur de la marge de 1 mètre.

Ces dispositions sont applicables le long des voiries communales, des reculs et des restrictions spécifiques s'appliquent concernant les voies départementales et nationales :

- La RD139 (au sud de la RN113) est une voie de niveau 2, a cette voie s'appliquent :
    - Des marges de recul de toute constructions (y compris les annexes et les piscines) de 25m de part et d'autre de l'axe de la voie,
    - L'interdiction de tout nouvel accès direct.

En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

- La RD139 (au nord de la RN113) est une voie de niveau 3, a cette voie s'appliquent :
    - Des marges de recul de toute construction (y compris les annexes et piscines) de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie,
    - L'interdiction de tout nouvel accès direct.

En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

- La RN113, a cette voie s'applique un recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe, sauf indication contraire au document graphique.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives
En zone UE (hors sous-secteur UEa), les bâtiments doivent être implantés en respectant un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.
Dans le sous-secteur UEa, l'implantation par rapport aux limites séparatives n'est pas règlementée.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
En zone UE (hors sous-secteur UEa), les constructions non contiguës doivent être édifiées en respectant une distance minimale de 4 mètres.
Dans le sous-secteur UEa, l'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas règlementée.

4/ Emprise au sol
En zone UE (hors sous-secteur UEa), l'emprise au sol des bâtiments ne devra pas excéder 70% du terrain d'assiette de la construction.

Dans le sous-secteur UEa, l'emprise au sol est non règlementée.

5/ Hauteur
En zone UE (hors sous-secteur UEa), la hauteur maximale des constructions comptée à partir du niveau du terrain naturel n'excèdera pas 10 mètres.
Dans le sous-secteur UEa, la hauteur maximale des constructions comptée à partir du niveau du terrain naturel n'excèdera pas 35 mètres.

Dans l'ensemble de la zone UE et UEa, les constructions sur les parcelles concernées par une obligation de surélévation du plancher au sein du PPRi pourront dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de la surélévation imposée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est également admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, réfrigérant, les installations pour la production d'énergies renouvelables etc. ou pour des éléments ponctuels de superstructure.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE UE 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1/ Aspects des constructions

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

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Des dérogations à ces dispositions sont possibles en zone UEa en cas de contraintes techniques liées à l'activité industrielle.

Les projets de constructions comportant des toits plats devront préférentiellement prévoir l'installation de panneaux photovoltaïques.

2/ Installations techniques

L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques) est autorisée en toiture.

L'installation d'éoliennes est interdite.

3/ Clôtures

Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, le choix du type de clôture devra correspondre au type dominant dans le secteur.
La mise en place de mur en bordure de parcelle doit permettre la circulation de la petite faune avec au maximum tous les 2 mètres des ouvertures au niveau du terrain naturel en diamètre nominal (intérieur) de 20cm minimum ou de section de 10cm^2.

ARTICLE UE 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Espaces de pleine terre

En zone UE (hors secteur UEa), la surface des espaces de pleine terre doivent correspondre à au moins 20% de la surface de l'unité foncière.

Dans le secteur UEa, il est recommandé de préserver au moins 20% de surface de pleine terre à l'échelle de l'unité foncière.

2/ Plantations

Les espaces en pleine terre, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.

3/ Eclairage

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée.

Sauf en cas de contrainte technique dument justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et les halogènes et les néons sont interdits.

La mise en place d'un détecteur de mouvement ou détecteur infrarouge est recommandée lorsque cela est possible.

ARTICLE UE 6 : Stationnement

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

Il est en outre exigé :

Pour les bureaux :

- La surface totale des aires de stationnement doit être au moins égale à 100 % de la surface de plancher,
- Des emplacements vélo doivent être prévus à hauteur d'un emplacement pour 40 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les établissements industriels :

- La surface totale des aires de stationnement doit être au moins égale à 40 % de la surface de plancher,
- Des emplacements vélo doivent être prévus en cohérence avec les besoins de l'établissement.

Pour les commerces et activités de services :

- La surface totale des aires de stationnement doit être au moins égale à 150 % de la surface de plancher,
- Des emplacements vélo doivent être prévus à hauteur d'un emplacement pour 40 mètres carrés de surface de vente.

Pour les habitations :

- Au moins 1 place de stationnement et 1 emplacement vélo par logement.

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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Les accès directs à la R.N. 113 sont interdits.

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

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

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, ces voies doivent notamment permettre l'intervention des services publics d'incendie et de secours. Ces voies devront également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.

De plus, les voies en impasse de plus de 50 m doivent prévoir des aires de retournement, permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

Enfin, la desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles à ossatures ou façades en matériaux biosourcés nécessitent une étude particulière et spécifique à chaque dossier.

ARTICLE UE 8 : Desserte par les réseaux

Alimentation en Eau Potable (AEP)

Hors zone UEa, toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Au sein du secteur UEa, le raccordement à un réseau privé est autorisé.

Assainissement – Eaux Usées

Hors zone UEa, le raccordement de toute construction ou installation nouvelle aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle cette construction ou installation a accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

Au sein du secteur UEa, le raccordement à un réseau privé est autorisé.

Eaux de piscines et bassins

Les eaux de vidange des piscines sont considérées comme non domestiques, leur évacuation dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie. Les eaux de rejets ou de vidanges devront être traitées pour éliminer les produits chlorés et leurs dérivés avant rejet dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales

La circulation des eaux pluviales doit se faire gravitairement afin de simplifier la gestion des réseaux et garantir une fiabilité à long terme.

Toute nouvelle imperméabilisation supérieure à 20m² et qui fait l'objet d'une demande de permis de construire sur la commune de Vergèze doit respecter les règles suivantes :

- Compensation de l'imperméabilisation sur la base du ratio de 120L/m² imperméabilisé ;

- Evacuation des eaux par infiltration dans les 24h ;

- Prévoir un dispositif de trop-plein vers les espaces verts, dans le sens opposé à l'habitation ;

- Eviter le ruissellement des espaces verts vers les zones imperméabilisées ;

- Favoriser la mise en place de dépression dans les espaces verts pour augmenter la rétention possible ;

- Favoriser les matériaux perméables.

Cette compensation permet une gestion des eaux pluviales pour une pluie de période de retour centennale.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales jusqu'à la période de retour centennale une dérogation pourra être accordée. Le système devra permettre d'infiltrer au maximum les eaux et un débit de fuite vers l'exutoire (réseau, public, fossé, chaussée, milieu naturel) de 7L/s/ha pourra être autorisé. Le constructeur sera alors tenu de réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié :

- Dans le réseau public séparatif d'eaux pluviales lorsqu'il existe,

- Dans un fossé,

- Dans un milieu récepteur,

- Dans un caniveau,

- Sur la chaussée.

En aucun cas les raccordements ne pourront s'effectuer sur le réseau de collecte des eaux usées ou dans le réseau d'irrigation.

L'infiltration à la parcelle peut se faire dans les conditions suivantes :
- Perméabilité suffisante,
- Niveau maximal de la nappe à plus d'1m de la zone d'infiltration ;
- Que le dispositif ne se situe pas à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un captage d'eau potable ;
- Que le risque de pollution chronique ou accidentelle soit faible ;
- Que le risque de résurgence sur les propriétés riveraines soit absent.

Pour les ouvrages de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes s'appliquent :

- Pour les programmes de construction d'ampleur importante, l'aménageur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention plutôt qu'à multiplier les petites entités ;

- Les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts et accessibles, ces bassins devront être aménagés passagèrement et devront disposer d'une double utilité afin d'en pérenniser l'entretien. Les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère (talus à 3H/1V maximum) ;

- Les volumes de rétention pourront être mis en œuvre sous la forme de noue, dans la mesure où le dimensionnement des noues de rétention intègre une lame d'eau de surverse pour assurer l'écoulement des eaux, sans débordements en cas de remplissage total de la noue ;

- Les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir dimensionné pour la crue centennale (ou historique si plus forte) et dirigés vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible, le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;

- Les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales. Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique. Ils seront également munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphoïde.

- Les aménagements d'ensemble devront respecter le fonctionnement hydraulique initial, il conviendra de privilégier les fossés enherbés afin de collecter les ruissellements interceptés.

Le propriétaire est responsable de l'entretien de son ouvrage de rétention et doit donc s'assurer que celui-ci peut bien remplir son rôle de rétention. Il est demandé de ne pas mettre en place des orifices de fuite inférieure à 100mm (risque d'obstruction trop important).

Pour les projets de superficie supérieure ou égale à 5 000 m² et dont la surface du projet + le bassin versant amont est inférieur à 1ha, une étude hydraulique est demandée. L'objet de l'étude est de de justifier les choix d'aménagement pluviaux et la mise en place de compensation à l'imperméabilisation dans le respect des règles définis dans le présent zonage. Il est demandé de ne pas avoir recours aux dispositifs de refoulement pour la gestion des eaux pluviales.
La note hydraulique devra comprendre à minima: un plan du site, un plan des aménagements projetés et des ouvrages mis en place pour la gestion des eaux pluviales, une note de calcul. Le réseau interne devra être dimensionné pour une période de retour 20 ans.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L214 du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre au service instructeur devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour compenser tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en place.

Récupération des eaux pluviales
Il est recommandé de prévoir une citerne de 1 m3 minimum alimentée par les gouttières pour toute nouvelle construction ou extension de construction entrainant la création d'une emprise au sol supérieure ou égale à 50m2.

Réseaux divers

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

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

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

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE 1AUB

• Préambule

Les zones 1AUb sont des zones à urbaniser, ouvertes à l'urbanisation. Elles sont concernées par les Orientation d'Aménagement et de Programmation n°3 (Gare) et n°4 (Malacorade).

Les zones 1AUb sont concernées par le **risque feu de forêt**.

L'ensemble des zones 1AU sont également comprises dans le zonage du :

- **Plan de Prévention du Risque Inondation** approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2017.

➔ Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé à titre indicatif au plan de zonage du PLU.

L'urbanisation de chacun de ces secteurs peut se faire sous la forme d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUb 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ Destinations et sous destinations interdites

Sont interdites :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole et forestière.

2/ Destinations et sous destinations soumises à condition

Les constructions et installations à destination **d'artisanat et de commerce de détail** et/ou de **commerce de gros** sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Les constructions et installations à destination **d'industrie et d'entrepôt** sont autorisées à condition de ne pas engendrer de nuisances incompatibles avec la proximité des habitations.

Les **hôtels** et les **autres hébergements touristiques** sont autorisés à l'exception des campings.

3/ Usages et affectations des sols soumis à conditions

Sont interdits les usages et affectations des sols, ou activités suivants :

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

Les aménagements hydrauliques, y compris les exhaussements et affouillements des sols, strictement nécessaires aux travaux de protection contre les inondations, sont autorisés.

3/ Tableau de synthèse

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

ARTICLE 1AUb 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

La ou les opérations d'ensemble devront comporter pour chacune au moins 20% de logements locatifs sociaux.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUb 3 : Volumétrie et implantation des constructions

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprise publiques ou en continuité des façades voisines si l'alignement de ces dernières est en retrait par rapport à la voie,

- Soit en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques en respectant un recul minimum de 3 mètres.

Ces dispositions sont applicables le long des voiries communales, des reculs et des restrictions spécifiques s'appliquent concernant les voies départementales :

- La RD139 (au nord de la RN113) est une voie de niveau 3, a cette voie s'appliquent :
    - Des marges de recul de toute construction (y compris les annexes et piscines) de 15m de part et d'autre de l'axe de la voie,
    - L'interdiction de tout nouvel accès direct.

Ces dispositions s'entendent hors agglomération au sens du Code de la Route.

En agglomération, l'avis du gestionnaire de voirie est requis.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions pourront être implantées soit :

- En limite séparative,
- En respectant un recul minimal de 4 m par rapport aux limites séparatives.

Les façades latérales implantées sur les limites séparatives doivent être dépourvues d'ouvertures afin de pouvoir accueillir ultérieurement une construction voisine mitoyenne.
Les toits plats implantés en limite séparative ne peuvent être aménagée en terrasse.

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

Pour la construction des piscines, une distance minimale d'implantation, de 1 mètre entre le bassin (hors bords et margelles) et les limites séparatives doit être respectée.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les constructions non contigües doivent être édifiées en respectant une distance minimale de 4 mètres. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les constructions annexes ne comportant pas de pièces habitables.

4/ Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% du terrain d'assiette.
La superficie des piscines (hors margelles) est comprise dans le calcul de l'emprise au sol au-delà de 32 m^2 (4X8m).

5/ Hauteur

Les constructions doivent être édifiées sur deux niveaux au maximum (R+1).

La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau de la voie en façade sur rue et du terrain naturel pour les autres implantations, ne pourra excéder 8.50 mètres au faîtage et 6.50 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

De plus, la hauteur des constructions en limite de propriété ne pourra excéder 6.5 mètres au faîtage à l'égout des toitures ou au plus haut point de l'acrotère dans le cas de toit plat.

Les constructions sur les parcelles concernées par une obligation de surélévation du plancher au sein du PPRi pourront dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de la surélévation imposée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est en outre admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, les installations pour la production d'énergies renouvelables etc. Ces hauteurs devront être telles qu'elles ne provoquent pas de nuisances sonores ou olfactives pour les constructions voisines.

ARTICLE 1AUb 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1/ Volume des constructions.

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

2/ Façades

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices voisins leur simplicité, couleur et modulation.
La couleur des façades sera de teinte claire, obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés. Les façades, constituées de matériaux destinés à être recouvert, devront être recouvertes par de l'enduit dans leur entièreté.

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

3/ Toitures

Les couvertures des toits à pente devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal.
Les tuiles seront de préférence en terre cuite de tons nuancés et vieillis. Les teintes inhabituelles dans la région sont proscrites.

L'aménagement de terrasses tropéziennes et de séchoirs est autorisé.

Les toits plats implantés en limite séparative ne peuvent être aménagée en terrasse.

4/ Annexes et dépendances.

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

5/ Restauration de bâtiments anciens.

L'architecture et le volume des bâtiments devront être totalement respectés et l'aspect des matériaux se référera à ceux du bâtiment existant.

6/ Installations techniques

L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques) est autorisée en toiture à condition de respecter la pente du toit.

L'installation d'éoliennes est interdite.

L'implantation des appareils de climatisation et d'extraction d'air en toiture ou en façade est autorisée, sous réserve d'être dissimulés derrière des dispositifs occultant (habillage en maçonnerie, métal ou bois…) afin d'être invisibles depuis les espaces publics et de ne pas engendrer de nuisances sonores auprès du voisinage.

La hauteur minimale pour une climatisation sur façade ou saillie, donnant sur une voie publique, est de 2,5 mètres minimum.

7/ Clôtures et murs de soutènement

La hauteur de la clôture en façade sur rue doit s'accorder avec les hauteurs des clôtures voisines sans dépasser 2 mètres. Dans les secteurs présentant une unité d'aspect, le choix du type de clôture devra correspondre au type dominant dans le secteur.

La mise en place de mur en bordure de parcelle doit permettre le libre écoulement des eaux et la circulation de la petite faune avec tous les 2 mètres des ouvertures au niveau du terrain naturel en diamètre nominal (intérieur) de 20cm minimum ou de section de 10cm^2.

Deux types de clôtures sont autorisés :

- Mur plein : Le mur devra être enduit sur les deux faces en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.
- Clôture constituée d'une partie minérale surmontée de lames, d'une grille aérée type grille en fer forgé ou d'un grillage d'une couleur en harmonie avec les clôtures voisine. Dans ce cas, la partie minérale de la clôture devra être enduite sur les deux faces en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.

Dans l'éventualité de l'édification de portails, ceux-ci seront implantés en retrait de 3 mètres par rapport à la voie. Leur ouverture devra obligatoirement se faire vers l'intérieur de la propriété. Dans les secteurs couverts d'un emplacement réservé, le retrait prévu pour le portail devra être mesuré à compter de cette limite. Les piliers de portails pourront s'élever jusqu'à 2 mètres au maximum.

Les murs de soutènement et les murs bahuts doivent être réalisés en pierre ou enduits sur leurs deux faces, en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.

Les clôtures et murs de soutènement devront préserver les écoulements des eaux pluviales en conformité avec les règles du PPRi en vigueur dans la zone.

ARTICLE 1AUb 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1. Espaces de pleine terre

La surface des espaces de pleine terre doit correspondre à au moins 20% de la surface de l'unité foncière.

2. Plantations

Les espaces en pleine terre doivent être plantés.

Les parkings, devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement, sauf dans le cas d'installation d'ombrières photovoltaïques ou ombrières végétalisées.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.

3. Eclairage

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée.

Sauf en cas de contrainte technique dument justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et les halogènes et les néons sont interdits.

4. Compostage

Les opérations entrainant la création de 10 logements ou plus et comportant des espaces extérieurs doivent prévoir l'aménagement d'une ou plusieurs aires de compostage.

ARTICLE 1AUb 6 : Stationnement

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

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

Pour tout nouveau projet immobilier entrainant la création de 5 places de parking aériennes ou plus, la création d'une borne de recharge électrique est obligatoire à raison d'une borne pour 5 places de parking. La borne de recharge devra être positionnée sur une place de stationnement non privative.

Il est en outre exigé :

Pour les constructions à usage d'habitation :

- Pour l'habitat individuel (hors logement locatif social) : au moins 2 places de stationnement et un emplacement vélo par logement.
- Pour l'habitat collectif (hors logement locatif social) :
    - Au moins un emplacement vélo par logement.
    - Au moins 1 place de stationnement pour les logements de type T1 ou T2.
    - Au moins 2 places de stationnement pour les logements de type T3 et plus.
    - Au moins 1 place visiteur non privative par tranche de 5 logements.
- Au moins 1 place de stationnement par logement locatif social

Cette règle s'applique également dans le cas d'une modification du nombre de logements au sein d'un bâtiment d'habitation existant.

Pour les bureaux :

- Au moins 1 place de stationnement et un emplacement vélo pour 40 mètres carrés de surface de plancher.

Pour les constructions à usage d'artisanat et de commerce de détail de plus de 50 mètres carrés de surface de plancher :

- Au moins 1 place de stationnement et 1 emplacement vélo pour 20 mètres carrés de surface de vente.

Pour l'hébergement hôtelier ou touristique :

- Au moins 1 place de stationnement par chambre ou unité d'hébergement et 1 emplacement vélo pour 5 chambres ou unités d'hébergement.

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

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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUb 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, ces voies doivent notamment permettre

l'intervention des services publics d'incendie et de secours. Ces voies devront également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.

De plus, les voies en impasse de plus de 50 m doivent prévoir des aires de retournement, permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

Enfin, la desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles à ossatures ou façades en matériaux biosourcés nécessitent une étude particulière et spécifique à chaque dossier.

ARTICLE 1AUb 8 : Desserte par les réseaux

Alimentation en Eau Potable (AEP)

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Assainissement – Eaux Usées

Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle cette construction ou installation a accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

Eaux de piscines et bassins

Les eaux de vidange des piscines sont considérées comme non domestiques, leur évacuation dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie. Les eaux de rejets ou de vidanges devront être traitées pour éliminer les produits chlorés et leurs dérivés avant rejet dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales

La voirie publique participe à l'écoulement libre des eaux pluviales avant que celles-ci ne soient collectées par des grilles et/ou avaloirs vers le réseau. Afin d'éviter les inondations des habitations jouxtant les voiries, les seuils d'entrée de ces habitations devront être, au minimum, au même niveau altimétrique que la bordure haute du caniveau.

La circulation des eaux pluviales doit se faire gravitairement afin de simplifier la gestion des réseaux et garantir une fiabilité à long terme.

Toute nouvelle imperméabilisation supérieure à 20m² et qui fait l'objet d'une demande de permis de construire sur la commune de Vergèze doit respecter les règles suivantes :

- Compensation de l'imperméabilisation sur la base du ratio de 120L/m² imperméabilisé ;

- Evacuation des eaux par infiltration dans les 24h ;

- Prévoir un dispositif de trop-plein vers les espaces verts, dans le sens opposé à l'habitation ;

- Eviter le ruissellement des espaces verts vers les zones imperméabilisées ;

- Favoriser la mise en place de dépression dans les espaces verts pour augmenter la rétention possible ;

- Favoriser les matériaux perméables.

Cette compensation permet une gestion des eaux pluviales pour une pluie de période de retour centennale.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales jusqu'à la période de retour centennale une dérogation pourra être accordée. Le système devra permettre d'infiltrer au maximum les eaux et un débit de fuite vers l'exutoire (réseau, public, fossé, chaussée, milieu naturel) de 7L/s/ha pourra être autorisé. Le constructeur sera alors tenu de réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié :

- Dans le réseau public séparatif d'eaux pluviales lorsqu'il existe,

- Dans un fossé,

- Dans un milieu récepteur,

- Dans un caniveau,

- Sur la chaussée.

En aucun cas les raccordements ne pourront s'effectuer sur le réseau de collecte des eaux usées ou dans le réseau d'irrigation.

L'infiltration à la parcelle peut se faire dans les conditions suivantes :
- Perméabilité suffisante,
- Niveau maximal de la nappe à plus d'1m de la zone d'infiltration ;
- Que le dispositif ne se situe pas à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un captage d'eau potable ;
- Que le risque de pollution chronique ou accidentelle soit faible ;
- Que le risque de résurgence sur les propriétés riveraines soit absent.

Pour les ouvrages de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes s'appliquent :

- Pour les programmes de construction d'ampleur importante, l'aménageur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention plutôt qu'à multiplier les petites entités ;

- Les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts et accessibles, ces bassins devront être aménagés passagèrement et devront disposer d'une double utilité afin d'en pérenniser l'entretien. Les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère (talus à 3H/1V maximum) ;

- Les volumes de rétention pourront être mis en œuvre sous la forme de noue, dans la mesure où le dimensionnement des noues de rétention intègre une lame d'eau de surverse pour assurer l'écoulement des eaux, sans débordements en cas de remplissage total de la noue ;

- Les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir dimensionné pour la crue centennale (ou historique si plus forte) et dirigés vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible, le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;

- Les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales. Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique. Ils seront également munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphoïde.

- Les aménagements d'ensemble devront respecter le fonctionnement hydraulique initial, il conviendra de privilégier les fossés enherbés afin de collecter les ruissellements interceptés.

Le propriétaire est responsable de l'entretien de son ouvrage de rétention et doit donc s'assurer que celui-ci peut bien remplir son rôle de rétention. Il est demandé de ne pas mettre en place des orifices de fuite inférieure à 100mm (risque d'obstruction trop important).

Pour les projets de superficie supérieure ou égale à 5 000 m² et dont la surface du projet + le bassin versant amont est inférieur à 1ha, une étude hydraulique est demandée. L'objet de l'étude est de de justifier les choix d'aménagement pluviaux et la mise en place de compensation à l'imperméabilisation dans le respect des règles définis dans le présent zonage. Il est demandé de ne pas avoir recours aux dispositifs de refoulement pour la gestion des eaux pluviales.
La note hydraulique devra comprendre à minima: un plan du site, un plan des aménagements projetés et des ouvrages mis en place pour la gestion des eaux pluviales, une note de calcul. Le réseau interne devra être dimensionné pour une période de retour 20 ans.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L214 du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre au service instructeur devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour compenser tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en place.

Réseaux divers

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

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

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE 2AU

• Préambule

La **zone 2AU**, correspond à une zone d'urbanisation fermée pour l'extension du site industriel de Perrier. Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée par une modification ou révision du PLU.

L'ensemble de la zone 2AU est concernée par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du site Perrier.

La zone 2AU est notamment concernée par les prescriptions suivantes :
- Des haies ou alignements d'arbres protégés.

La zone 2AU est également comprise dans le zonage du :
- **Plan de Prévention du Risque Inondation** approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2017.

➔ Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé à titre indicatif au plan de zonage du PLU.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 2AU 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ Destinations et sous destinations interdites

Toutes les constructions et installations liées à des destinations non mentionnées dans la section 2/ sont interdites.

2/ Destinations et sous destinations soumises à condition

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs, sont autorisés sous conditions, les locaux techniques et industriels des administrations, sous réserve d'être compatibles avec la vocation de la zone.

3/ Usages et affectations des sols soumis à conditions

Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisation des secteurs, sont autorisés sous conditions, les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés et nécessaires à une occupation ou utilisation du sol autorisée dans la zone.

3/ Tableau de synthèse

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

ARTICLE 2AU 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Sans objet.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE AU 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Sans objet.

ARTICLE 2AU 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Sans objet.

ARTICLE 2AU 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Sans objet.

ARTICLE 2AU 6 : Stationnement

Sans objet.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, ces voies doivent notamment permettre l'intervention des services publics d'incendie et de secours. Ces voies devront également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.

De plus, les voies en impasse de plus de 50 m doivent prévoir des aires de retournement, permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

Enfin, la desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles à ossatures ou façades en matériaux biosourcés nécessitent une étude particulière et spécifique à chaque dossier.

ARTICLE 2AU 8 : Desserte par les réseaux

Sans objet.

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE A

• Préambule

Zone à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles.

La zone est notamment concernée par les prescriptions suivantes :
- Des emplacements réservés.
- Des haies ou alignements d'arbres protégés.
- Des Espaces Verts Protégés.
- Des Espaces Boisés Classés.
- Des Espaces de Bon Fonctionnement des cours d'eau.
- Des arbres isolés protégés.
- Le recul de voies départementales.
- Des zones humides.
- Le périmètre de protection éloigné du captage d'eau potable « Candiac 2 ».
- Le périmètre de protection rapproché du captage d'eau potable « Candiac 2 ».
- La Loi Barnier.

Elle est également comprise dans le zonage du :
- **Risque incendie.**
- **Plan de Prévention du Risque Inondation** approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2017.

➔ Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé à titre indicatif au plan de zonage du PLU.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ Destinations et sous destinations interdites

Sont interdites toutes les constructions dont les destinations et sous-destinations qui ne sont pas mentionnées au paragraphe 2/ de l'article A1.

2/ Destinations et sous destinations soumises à conditions

Les constructions, installations et aménagements **nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés dans les conditions suivantes :**

Types de travaux	Conditions
Construction et extension des bâtiments agricoles fonctionnels	Implantation de manière à former un **ensemble compact avec les autres bâtiments de l'exploitation**, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou à des contraintes topographiques.
Construction de l'habitation indispensable à l'activité agricole de l'exploitant ou des co-exploitants et des ouvriers agricoles	Démonstration de la nécessité de **la présence permanente** sur le site. Implantation de manière à former un **ensemble compact avec les autres bâtiments de l'exploitation**, sauf impossibilités liées à des contraintes de fonctionnement de l'exploitation ou à des contraintes topographiques. Surface de plancher limitée à **120 m².** Emprise au sol de l'ensemble bâti dédié à l'habitation (annexes comprises) limitée à **200 m².**
Annexes des bâtiments à usage d'habitation de l'exploitant ou des co-exploitants et des ouvriers agricoles	Les annexes (hors piscines) doivent être accolées au bâtiment principal d'habitation et ne pas dépasser une emprise au sol de **50 m².** L'aménagement d'une piscine par habitation est autorisé à condition que le bord le plus proche de celle-ci soit compris dans un rayon de **15 mètres** autour de l'habitation et que l'emprise au sol de la piscine ne dépasse pas **50 m²** (hors plages). La hauteur des annexes est limitée à 3,5 m à l'égout du toit.
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	Activités qui constituent le prolongement de l'acte de production. Activités qui ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Activités qui ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages sont autorisées. Emprise au sol des constructions nouvelles ou existantes (en cas d'extension) destinées **à la commercialisation des produits agricoles** ne doit pas excéder **100 m².**
Aménagement pour l'activité agritouristique	La création de campings à la ferme, dans la limite de 6 emplacements ou 20 campeurs par exploitation est autorisée.

Les **locaux techniques et industriels des administrations et les équipement sportifs d'intérêt collectif** sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'activité agricole et qu'ils n'entrainent pas de présence humaine prolongé.

Les **bâtiments d'habitation existants** à la date de la première approbation du PLU et dont la surface de plancher est strictement supérieure à 50 m² peuvent faire l'objet d'une extension mesurée et d'annexes sous conditions :

- L'extension d'un bâtiment à usage d'habitation et la création d'annexes ne doivent pas :
  - o compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
  - o porter **à plus de 120 m²** de surface de plancher et **200 m²** d'emprise au sol l'ensemble bâti dédié à l'habitation (annexes et extensions comprises)
- L'extension d'un bâtiment à usage d'habitation doit en outre :
  - o être réalisée en une seule fois depuis la date de la première approbation du PLU de la commune
- L'emprise au sol maximale de l'ensemble des annexes ne peut dépasser 50 m², hors piscine. Pour les piscines, l'emprise est limitée à 50 m² (hors plages).

3 / Usages et affectations des sols soumises à conditions

Les usages et affectation des sols suivantes sont autorisés :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

4/ Tableau de synthèse

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en		

ET TERTIAIRES					ligne	

ARTICLE A 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles relatives à la hauteur, aux types de clôtures, à la surface minimale des terrains à construire, à l'aspect extérieur des constructions, à l'emprise au sol des constructions, à la performance énergétique et environnementale des constructions, aux conditions de desserte des terrains par la voie publique, aux conditions de desserte par les réseaux publics, aux implantations par rapport aux voies publiques, aux implantations par rapport aux limites séparatives, aux aires de stationnement et aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages

ARTICLE A 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

- 75 mètres de l'axe de la R.N. 113 sauf indication contraire au document graphique,
- 25 mètres de l'axe des R.D. de niveau 2 (RD1 et 139 au sud de la RN 113, RD 979, RD 56)
- 15 mètres de l'axe des R.D de niveau 3 (RD 139 au nord de la RN 113)
- 5 mètres de l'emprise des autres voies.

En bordure des ruisseaux, fossés, et ouvrages d'assainissement des terres, les constructions doivent respecter un recul minimal de 4 mètres compté à partir du bord supérieur du ruisseau ou de l'ouvrage.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Pour les ensembles bâtis à destination d'habitation :
- Les annexes (hors piscines) doivent être accolées au bâtiment principal d'habitations.
- L'aménagement d'une piscine est autorisé à condition que le bord le plus proche de celle-ci soit compris dans un rayon de 15 m autour de l'habitation.

Pour les autres constructions, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière n'est pas règlementée.

4/ Emprise au sol
Non réglementé.

5/ Hauteur

Pour les bâtiments techniques agricoles :
La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel n'excèdera pas 15 mètres au pour les hangars et installations agricoles et à 25 mètres pour les silos.

Pour toute autre construction autorisée dans la zone :
La hauteur des constructions, comptée à partir du niveau de la voie en façade sur rue et du terrain naturel pour les autres implantations, ne pourra excéder 8.50 mètres au faîtage et 6.50 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

De plus, la hauteur des constructions en limite de propriété ne pourra excéder 6 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout des toitures ou au point haut de l'acrotère dans le cas de toit plat.

Les constructions doivent être édifiées sur deux niveaux au maximum (R+1).

Pour toutes les constructions :
Les constructions sur les parcelles concernées par une obligation de surélévation du plancher au sein du PPRi pourront dépasser la hauteur maximale autorisée dans la limite de la surélévation imposée.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est en outre admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, les installations pour la production d'énergies renouvelables etc. Ces hauteurs devront être telles qu'elles ne provoquent pas de nuisances sonores ou olfactives pour les constructions voisines.

La hauteur des annexes, comptée à partir du terrain naturel est limitée à 3,5 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE A 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

1/ Aspects des constructions

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

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

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Les projets de constructions comportant des toits plats devront préférentiellement prévoir l'installation de panneaux photovoltaïques.

2/ Performance énergétiques

L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques) est autorisée en toiture.

3/ Clôtures

Les clôtures sont autorisées à condition d'être composées de manière à être transparentes à l'écoulement des eaux sur toute la hauteur : grillage à mailles larges (le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou barreaux, panneaux, ferronnerie de forme simple, espacés de 5 cm au minimum.

Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures devront être munies d'ouvertures d'au moins 20 cm en hauteur et 20 cm en largeur, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 10 mètres.
La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE A 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Plantations

Les espaces en pleine terre, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.

Les haies existantes devront être conservées, sauf impossibilité technique liée au fonctionnement de l'exploitation agricole ou forestière dans la zone.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer et d'agrémenter les installations et dépôts liés à l'activité agricole.

2/ Eclairage

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée.

Sauf en cas de contrainte technique dument justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et les halogènes et les néons sont interdits.

La mise en place d'un détecteur de mouvement ou détecteur infrarouge est recommandée lorsque cela est possible.

ARTICLE A 6 : Stationnement

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

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

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

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, ces voies doivent notamment permettre l'intervention des services publics d'incendie et de secours. Ces voies devront également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.

De plus, les voies en impasse de plus de 50 m doivent prévoir des aires de retournement, permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

Enfin, la desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles à ossatures ou façades en matériaux biosourcés nécessitent une étude particulière et spécifique à chaque dossier.

ARTICLE A 8 : Desserte par les réseaux

Alimentation en Eau Potable (AEP)

Hors adduction d'eau privée, toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions :

- Pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à l'avis du Maire de la commune sur la base d'une analyse de la qualité de l'eau (prélèvement et analyse de type P1 par un laboratoire agréé par le Ministère de la Santé) ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- Pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire, ...) elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé ;
- Pour tous les points d'eau destinée à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD - arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

Assainissement – Eaux Usées

Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle cette construction ou installation a accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

Eaux de piscines et bassins

Les eaux de vidange des piscines sont considérées comme non domestiques, leur évacuation dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie. Les eaux de rejets ou de vidanges devront être traitées pour éliminer les produits chlorés et leurs dérivés avant rejet dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales

La circulation des eaux pluviales doit se faire gravitairement afin de simplifier la gestion des réseaux et garantir une fiabilité à long terme.

Toute nouvelle imperméabilisation supérieure à 20m² et qui fait l'objet d'une demande de permis de construire sur la commune de Vergèze doit respecter les règles suivantes :

- Compensation de l'imperméabilisation sur la base du ratio de 120L/m² imperméabilisé ;

- Evacuation des eaux par infiltration dans les 24h ;

- Prévoir un dispositif de trop-plein vers les espaces verts, dans le sens opposé à l'habitation ;

- Eviter le ruissellement des espaces verts vers les zones imperméabilisées ;

- Favoriser la mise en place de dépression dans les espaces verts pour augmenter la rétention possible ;

- Favoriser les matériaux perméables.

Cette compensation permet une gestion des eaux pluviales pour une pluie de période de retour centennale.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales jusqu'à la période de retour centennale une dérogation pourra être accordée. Le système devra permettre d'infiltrer au maximum les eaux et un débit de fuite vers l'exutoire (réseau, public, fossé, chaussée, milieu naturel) de 7L/s/ha pourra être autorisé. Le constructeur sera alors tenu de réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié :

- Dans le réseau public séparatif d'eaux pluviales lorsqu'il existe,

- Dans un fossé,

- Dans un milieu récepteur,

- Dans un caniveau,

- Sur la chaussée.

En aucun cas les raccordements ne pourront s'effectuer sur le réseau de collecte des eaux usées ou dans le réseau d'irrigation.

L'infiltration à la parcelle peut se faire dans les conditions suivantes :
- Perméabilité suffisante,
- Niveau maximal de la nappe à plus d'1m de la zone d'infiltration ;
- Que le dispositif ne se situe pas à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un captage d'eau potable ;
- Que le risque de pollution chronique ou accidentelle soit faible ;
- Que le risque de résurgence sur les propriétés riveraines soit absent.

Pour les ouvrages de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes s'appliquent :

- Pour les programmes de construction d'ampleur importante, l'aménageur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention plutôt qu'à multiplier les petites entités ;

- Les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts et accessibles, ces bassins devront être aménagés passagèrement et devront disposer d'une double utilité afin d'en pérenniser l'entretien. Les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère (talus à 3H/1V maximum) ;

- Les volumes de rétention pourront être mis en œuvre sous la forme de noue, dans la mesure où le dimensionnement des noues de rétention intègre une lame d'eau de surverse pour assurer l'écoulement des eaux, sans débordements en cas de remplissage total de la noue ;

- Les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir dimensionné pour la crue centennale (ou historique si plus forte) et dirigés vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible, le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;

- Les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales. Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique. Ils seront également munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphoïde.

- Les aménagements d'ensemble devront respecter le fonctionnement hydraulique initial, il conviendra de privilégier les fossés enherbés afin de collecter les ruissellements interceptés.

Le propriétaire est responsable de l'entretien de son ouvrage de rétention et doit donc s'assurer que celui-ci peut bien remplir son rôle de rétention. Il est demandé de ne pas mettre en place des orifices de fuite inférieure à 100mm (risque d'obstruction trop important).

Pour les projets de superficie supérieure ou égale à 5 000 m² et dont la surface du projet + le bassin versant amont est inférieur à 1ha, une étude hydraulique est demandée. L'objet de l'étude est de de justifier les choix d'aménagement pluviaux et la mise en place de compensation à l'imperméabilisation dans le respect des règles définis dans le présent zonage. Il est demandé de ne pas avoir recours aux dispositifs de refoulement pour la gestion des eaux pluviales.
La note hydraulique devra comprendre à minima: un plan du site, un plan des aménagements projetés et des ouvrages mis en place pour la gestion des eaux pluviales, une note de calcul. Le réseau interne devra être dimensionné pour une période de retour 20 ans.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L214 du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre au service instructeur devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour compenser tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en place.

Réseaux divers

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

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

DISPOSITION APPLICABLE A LA ZONE N

• Préambule

La **zone N** est une zone à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

La zone **N** comprend le sous-secteur Nl prévu pour le développement de l'activité touristique sur le site des lacs de Vergèze, mais également le Secteur de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) Nl1 où sera construit le bâtiment accueillant le poste de secours, les sanitaires, le point d'information et autres équipements nécessaires pour la future base de loisir.

La zone N comprend également les sous-secteurs Npr1, Npe1, Npr1 et Npe2, désignant les périmètres de protections des différents captages publics sur le territoire :

- Le périmètre de protection éloigné (Npe1) de « Mus Pignan ».
- Le périmètre de protection des prises d'eau (Npr1) du canal BRL,
- Le périmètre de protection éloigné (Npe2) du captage d'eau potable « Candiac 2 ».
- Le périmètre de protection rapproché (Npr2) du captage d'eau potable « Candiac 2 ».

La zone est notamment concernée par les prescriptions suivantes :

- Des emplacements réservés.
- Des haies ou alignements d'arbres protégés.
- Des Espaces Boisés Classés.
- Le recul de voies départementales.
- Des zones humides.
- La Loi Barnier.

Elle est également comprise dans le zonage du :

- **Risque incendie.**
- **Plan de Prévention du Risque Inondation** approuvé par arrêté préfectoral le 17 juillet 2017.

➔ Le PPRI est annexé au Plan Local d'Urbanisme dans les Servitudes d'Utilité Publique (Tome 7). Le périmètre des zones concernées par le PPRI est superposé à titre indicatif au plan de zonage du PLU.

1. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 : Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

1/ Destinations et sous destinations interdites

Sont interdites toutes les constructions dont les destinations et sous-destinations ne sont pas mentionnées au paragraphe 2/ de l'article N1.

2/ Destinations et sous destinations soumises à conditions

Dans l'ensemble de la zone N, à l'exception des sous-secteur Npr1 et Npr2 :

Les constructions ou installations destinées à l'exploitation forestière sans présence humaine prolongée sont autorisées.

Les **locaux techniques et industriels des administrations** et les **équipement sportifs d'intérêt collectif** sont autorisés à condition qu'ils ne remettent pas en cause l'activité agricole et qu'ils n'entrainent pas de présence humaine prolongé.

Les travaux sur les **habitations existantes** à la date d'approbation du PLU sont autorisés sans augmentation du volume existant.

Au sein du STECAL NI1, la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à des activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels sont autorisés dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote terrain naturel +30cm.

Au sein des sous-secteur Npr1 et Npr2 seuls **locaux techniques et industriels des administrations** sont autorisées.

3/ Usages et affectations des sols soumis à conditions

Les usages et affectation des sols suivantes sont autorisés dans l'ensemble de la zone N :

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

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

Les exhaussements et affouillements de sol sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le sous-secteur Npr1 seules les constructions et installations nécessaires à l'entretien du canal sont autorisées.

Dans le sous-secteur Npr2 sont interdits :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, y compris les mines, carrières, et gravières, ainsi que leur extension ;

- la réalisation de fouilles, fossés, terrassements et excavation de plus de 2 mètres de profondeur ;

- les forages et les puits à l'exception des forages destinés à l'approvisionnement de la commune de Vauvert ou d'établissement recevant du public ;

- les installations de transit, de tri de traitement et de stockage de déchets toutes catégories confondues (inertes, non dangereux, dangereux…) ;

- les stockages ou dépôts spécifiques de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux souterraines ou superficielles, notamment :

- les hydrocarbures liquides et gazeux sauf si il s'agit d'un stockage nécessaire à la production d'eau potable (groupe électrogène), dans ce cas les stockages doivent être hors sol et munis d'un cuveau de rétention étanche, à l'abri de la pluie, d'un volume au moins égal au volume de stockage ;

- le stockage de produits phytosanitaires, engrais, matières fermentescibles au-delà des limites des besoins annuels de l'exploitation agricole des terrain. Dans ce cas des conditions garantissant l'absence de risque d'infiltration et de déversement devront être mises en places.
- les autres produits chimiques, les eaux usées non domestiques ou tout autre produit susceptible de nuire à la qualité des eaux.

- les dépôts de matériaux ;

- les bassins de rétention d'eaux pluviales ainsi que les rejets issus de ces installations ;

- tous les rejets résiduaires quelles que soient leurs origines et leurs natures y compris les rejets d'eaux usées traitées ;

- le pacage et le parcage d'animaux (bétail, chevaux ...) ainsi que les refuges animaliers et les élevages, sauf dans le cadre d'élevage extensifs ou familiaux.

- les aires de remplissage, de lavage de pulvérisateurs et autres machines agricoles ;

- l'épandage de boues de station d'épuration industrielles ou domestiques ainsi que tous produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ; L'épandage de fumiers, composts, engrais et produits phytosanitaires est toléré sur des surfaces agricoles régulièrement entretenues selon des modalités culturales limitant au maximum leur utilisation et sans dégradation de la qualité des eaux captées ;

- l'épandage superficiel ou souterrain, les déversements ou rejets sur le sol ou en sous- sol, d'eaux usées même traitées, de vinasses... ;

Dans le sous-secteur Npe2, tout nouvel aménagement devra prendre en compte la protection des ressources en eau souterraine de ce secteur par l'application de la réglementation applicable à chaque projet. En particulier, pour les projets soumis à une procédure préfectorale d'autorisation ou de déclaration, les documents d'incidence ou d'impact à fournir devront tout spécialement détailler les risques de pollutions des eaux souterraines engendrés par le projet et les mesures prises pour y pallier.

4/ Tableau de synthèse

	Destination/sous destination autorisée
	Destination/sous destination soumise à condition
	Destination/sous destination interdite

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS						
EXPLOITATION AGRICOLE ET FORESTIERE	Exploitation agricole	Exploitation forestière					
HABITATION	Logement	Hébergement					
COMMERCE ET ACTIVITE DE SERVICE	Artisanat et commerce de détail	Restauration	Commerce de gros	Activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Hôtels	Autres hébergements touristiques	Cinéma
EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS	Locaux, bureaux accueillant du public des administrations publiques	Locaux techniques et industriels des administrations	Etablissements d'enseignement de santé et d'action sociale	Salle d'art et de spectacles	Équipements sportifs	Autres équipements recevant du public	Lieux de culte
AUTRES ACTIVITES DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES	Industrie	Entrepôts	Bureaux	Centre de congrès et d'exposition	Cuisine dédiée à la vente en ligne		

ARTICLE N 2 : Mixité fonctionnelle et sociale

Non règlementé.

2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les règles relatives à la hauteur, aux types de clôtures, à la surface minimale des terrains à construire, à l'aspect extérieur des constructions, à l'emprise au sol des constructions, à la performance énergétique et environnementale des constructions, aux conditions de desserte des terrains par la voie publique, aux conditions de desserte par les réseaux publics, aux implantations par rapport aux voies publiques, aux implantations par rapport aux limites séparatives, aux aires de stationnement et aux espaces libres ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif que constituent nos ouvrages

ARTICLE N 3 : Volumétrie et implantation des constructions

Les règles de prospect et d'implantation ne sont pas applicables aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 kV) faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes.

1/ Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

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

L'implantation n'est pas réglementée pour les constructions nécessaires aux installations autoroutières.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

Non réglementé.

Au sein du STECAL Nl1, l'emprise au sol sur une unité foncière est limitée à 100m², sous réserve que la surface des planchers soit calée à la cote terrain naturel +30cm.

5/ Hauteur

La hauteur maximale des constructions à destination de l'exploitation forestière comptée à partir du terrain naturel n'excèdera pas 15 mètres.

Au sein du STECAL Nl1, la hauteur des constructions comptée à partir du terrain naturel est limitée à 3,5 mètres.

La hauteur n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone, sous-secteurs compris et que les travaux de maintenance ou de modification de ces ouvrages sont donc également autorisés pour des exigences fonctionnelles et/ou techniques.

ARTICLE N 4 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

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

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

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

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Les projets de constructions comportant des toits plats devront préférentiellement prévoir l'installation de panneaux photovoltaïques.

2/ Performance énergétiques
L'installation de capteurs solaires (capteurs solaires thermiques et panneaux photovoltaïques) est autorisée en toiture.

L'installation d'éoliennes est interdite.

3/ Clôtures
L'édification de clôture doit correspondre à la vocation naturelle de la zone et s'intégrer dans l'environnement.
Les clôtures pleines sont interdites, sauf si elles correspondent à la restauration de murs en pierres sèches ou au prolongement d'un mur en pierres sèches existant.

Dans les autres cas, les clôtures sont autorisées à condition d'être composées de manière à être transparentes à l'écoulement des eaux sur toute la hauteur : grillage à mailles larges (le plus petit côté est supérieur à 5 cm) ou barreaux, panneaux, ferronnerie de forme simple, espacés de 5 cm au minimum.

Afin de permettre la libre circulation de la petite faune, les clôtures devront être munies d'ouvertures d'au moins 20 cm en hauteur et 20 cm en largeur, au niveau du terrain naturel, espacées au plus tous les 10 mètres.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE N 5 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

1/ Plantations

Les espaces en pleine terre, ainsi que les parkings, devront être plantés à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 3 places de stationnement.

Toute plantation (haies de clôtures, arbres de haute tige, arbres d'ornement...) devra être réalisée avec des essences locales variées. Les essences envahissantes, exotiques et allergènes sont interdites. Se référer pour le choix des végétaux à la palette végétale en annexe du présent règlement.

La végétation existante doit être conservée, sauf impossibilité technique liée au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière dans la zone.

Les installations techniques liés à l'exploitation forestière doivent être réalisées de telles manières qu'elles s'insèrent parfaitement dans le site.

2/ Eclairage

Les éclairages extérieurs devront être conçus de manière à limiter les impacts sur la faune et de limiter la consommation énergétique associée.

Sauf en cas de contrainte technique dument justifiée, l'éclairage doit être dirigé vers le sol uniquement et les halogènes et les néons sont interdits.

La mise en place d'un détecteur de mouvement ou détecteur infrarouge est recommandée lorsque cela est possible.

ARTICLE N 6 : Stationnement

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

Au sein du sous-secteur NI, les revêtements des aires de stationnement sont obligatoirement perméables. De plus, les écoulements de surface ne doivent pas se diriger vers les plans d'eau, pour éviter toute pollution accidentelle.

3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE N 7 : Desserte par les voies publiques ou privées

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

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

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, ces voies doivent notamment permettre l'intervention des services publics d'incendie et de secours. Ces voies devront également permettre l'accès au point d'eau nécessaire à la défense extérieure contre l'incendie.

De plus, les voies en impasse de plus de 50 m doivent prévoir des aires de retournement, permettant aux engins d'incendie et de secours de faire demi-tour en 3 manœuvres maximum.

Enfin, la desserte (nombre et caractéristiques des accès) des immeubles à ossatures ou façades en matériaux biosourcés nécessitent une étude particulière et spécifique à chaque dossier.

ARTICLE N 8 : Desserte par les réseaux

Alimentation en Eau Potable (AEP)

Hors adduction d'eau privée, toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau public d'eau potable sous pression présentant des caractéristiques suffisantes. Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement de destination ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

Le recours à une adduction d'eau privée est permis à certaines conditions :

- Pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à l'avis du Maire de la commune sur la base d'une analyse de la qualité de l'eau (prélèvement et analyse de type P1 par un laboratoire agréé par le Ministère de la Santé) ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- Pour les adductions d'eau dites « collectives privées » (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire, ...) elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé Publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé ;
- Pour tous les points d'eau destinée à la consommation humaine, les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD - arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

Assainissement – Eaux Usées

Le raccordement de toute construction ou installation nouvelle aux réseaux publics de collecte disposés pour recevoir les eaux usées domestiques et établis sous la voie publique à laquelle cette construction ou installation a accès soit directement, soit par l'intermédiaire de voies privées ou de servitudes de passage, est obligatoire dans le délai de deux ans à compter de la mise en service du réseau public de collecte.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux et cours d'eau est interdite.

Les effluents dits « non domestiques » doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans le réseau public de collecte doit être préalablement autorisé par le maire ou le président de l'intercommunalité compétente. Cette autorisation pourra donner lieu à la mise en place d'un prétraitement spécifique.

Dans le sous-secteur Npr2, les canalisations d'eaux usées seront spécialement conçues en vue d'assurer une étanchéité maximale et feront l'objet d'un contrôle tous les 5 ans.

Eaux de piscines et bassins

Les eaux de vidange des piscines sont considérées comme non domestiques, leur évacuation dans le réseau public d'assainissement est interdite. Elle peut se faire dans le réseau pluvial sous réserve de l'autorisation préalable de la mairie. Les eaux de rejets ou de vidanges devront être traitées pour éliminer les produits chlorés et leurs dérivés avant rejet dans le réseau pluvial.

Eaux pluviales

La circulation des eaux pluviales doit se faire gravitairement afin de simplifier la gestion des réseaux et garantir une fiabilité à long terme.

Toute nouvelle imperméabilisation supérieure à 20m² et qui fait l'objet d'une demande de permis de construire sur la commune de Vergèze doit respecter les règles suivantes :

- Compensation de l'imperméabilisation sur la base du ratio de 120L/m² imperméabilisé ;
- Evacuation des eaux par infiltration dans les 24h ;
- Prévoir un dispositif de trop-plein vers les espaces verts, dans le sens opposé à l'habitation ;
- Eviter le ruissellement des espaces verts vers les zones imperméabilisées ;
- Favoriser la mise en place de dépression dans les espaces verts pour augmenter la rétention possible ;
- Favoriser les matériaux perméables.

Cette compensation permet une gestion des eaux pluviales pour une pluie de période de retour centennale.

En cas d'impossibilité d'infiltrer les eaux pluviales jusqu'à la période de retour centennale une dérogation pourra être accordée. Le système devra permettre d'infiltrer au maximum les eaux et un débit de fuite vers l'exutoire (réseau, public, fossé, chaussée, milieu naturel) de 7L/s/ha pourra être autorisé. Le constructeur sera alors tenu de réaliser les aménagements nécessaires à l'évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié :

- Dans le réseau public séparatif d'eaux pluviales lorsqu'il existe,
- Dans un fossé,
- Dans un milieu récepteur,
- Dans un caniveau,

- Sur la chaussée.

En aucun cas les raccordements ne pourront s'effectuer sur le réseau de collecte des eaux usées ou dans le réseau d'irrigation.

L'infiltration à la parcelle peut se faire dans les conditions suivantes :
- Perméabilité suffisante,
- Niveau maximal de la nappe à plus d'1m de la zone d'infiltration ;
- Que le dispositif ne se situe pas à l'intérieur d'un périmètre de protection d'un captage d'eau potable ;
- Que le risque de pollution chronique ou accidentelle soit faible ;
- Que le risque de résurgence sur les propriétés riveraines soit absent.

Pour les ouvrages de rétention, les prescriptions et dispositions constructives suivantes s'appliquent :

- Pour les programmes de construction d'ampleur importante, l'aménageur recherchera prioritairement à regrouper les capacités de rétention plutôt qu'à multiplier les petites entités ;

- Les volumes de rétention seront préférentiellement constitués par des bassins ouverts et accessibles, ces bassins devront être aménagés passagèrement et devront disposer d'une double utilité afin d'en pérenniser l'entretien. Les talus des bassins seront très doux afin d'en faciliter l'intégration paysagère (talus à 3H/1V maximum) ;

- Les volumes de rétention pourront être mis en œuvre sous la forme de noue, dans la mesure où le dimensionnement des noues de rétention intègre une lame d'eau de surverse pour assurer l'écoulement des eaux, sans débordements en cas de remplissage total de la noue ;

- Les dispositifs de rétention seront dotés d'un déversoir dimensionné pour la crue centennale (ou historique si plus forte) et dirigés vers le fossé exutoire ou vers un espace naturel, dans la mesure du possible, le déversoir ne devra pas être dirigé vers des zones habitées ou vers des voies de circulation ;

- Les bassins ou noues de rétention devront être aménagés pour permettre un traitement qualitatif des eaux pluviales. Ils seront conçus de manière à optimiser la décantation et permettre un abattement significatif de la pollution chronique. Ils seront également munis d'un ouvrage de sortie équipé d'une cloison siphoïde.

- Les aménagements d'ensemble devront respecter le fonctionnement hydraulique initial, il conviendra de privilégier les fossés enherbés afin de collecter les ruissellements interceptés.

Le propriétaire est responsable de l'entretien de son ouvrage de rétention et doit donc s'assurer que celui-ci peut bien remplir son rôle de rétention. Il est demandé de ne pas mettre en place des orifices de fuite inférieure à 100mm (risque d'obstruction trop important).

Pour les projets de superficie supérieure ou égale à 5 000 m² et dont la surface du projet + le bassin versant amont est inférieur à 1ha, une étude hydraulique est demandée. L'objet de l'étude est de de justifier les choix d'aménagement pluviaux et la mise en place de compensation à l'imperméabilisation dans le respect des règles définis dans le présent zonage. Il est demandé de ne pas avoir recours aux dispositifs de refoulement pour la gestion des eaux pluviales.
La note hydraulique devra comprendre à minima: un plan du site, un plan des aménagements projetés et des ouvrages mis en place pour la gestion des eaux pluviales, une note de calcul. Le réseau interne devra être dimensionné pour une période de retour 20 ans.

Pour les projets soumis à déclaration ou autorisation au titre de l'article L214 du Code de l'Environnement, la notice d'incidence à soumettre au service instructeur devra vérifier que les obligations faites par le présent règlement sont suffisantes pour compenser tout impact potentiel des aménagements sur le régime et la qualité des eaux pluviales. Dans le cas contraire, des mesures compensatoires complémentaires devront être mises en place.

Réseaux divers

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

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

ANNEXES

Annexe 1 – Emplacements réservés

Numéro de l'emplacement réservé	Superficie (en m²)	Libellé	Bénéficiaire
1	277 696	Projet Rhôny	Communauté de communes Rhôny Vistre Vidourle
2.1	629	Bassin de rétention	Communauté de communes Rhôny Vistre Vidourle
2.2	628	Bassin de rétention	
2.3	20343	Bassin de rétention	
2.4	12494	Bassin de rétention	Commune
2.5	9577	Bassin de rétention	Commune
3.1	1658	Extension terrain de sport	Commune
3.2	312	Espace public à aménager – création aménagement sportif	Commune
4	7684	Aire de repos autoroute	ASF
5.1	1688	Elargissement de la voie	Commune
5.2	341	Prolongement de l'impasse A. Camus	Commune
5.31	145	Jonction entre la rue de la République et la rue Neuve (élargissement)	Commune
5.32	75	Jonction entre la rue de la République et la rue Neuve (élargissement)	Commune
5.41	2395	Aménagement des abords RD139	Commune
5.42	1687	Aménagement des abords du RD139	Commune
5.43	272	Elargissement du chemin de la monnaie	Commune
5.44	386	Elargissement du chemin de la monnaie	Commune
5.5	87	Elargissement du carrefour rue du Rhôny et rue du Mas Liotard	Commune
5.6	142	Elargissement du chemin de la Montée de Brousse	Commune
5.7	261	Voie de désenclavement	Commune
6	1390	Extension centre social	Commune
7	181	Extension réseau pluvial	Commune

8	322	Aménagement cyclable	Commune
9	22919	Sécurisation du passage à niveau de la RD1	Département
10	10835	Aménagement d'une piste cyclable	Communauté de communes Rhôny Vistre Vidourle

Annexe 2 – Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural (art. L.151-19 du code de l'urbanisme)

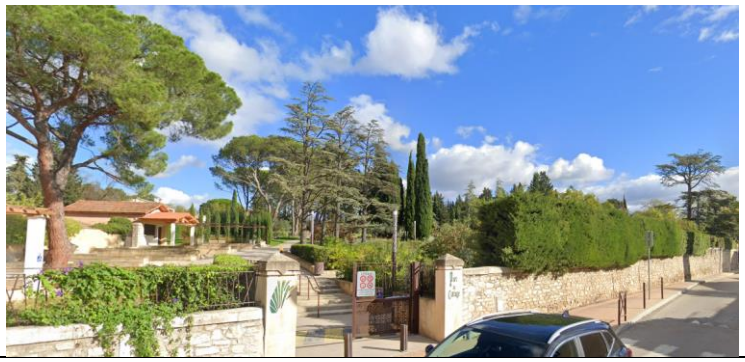
Réf.	Intitulé - Description	Image
P1	**Ciné-Théâtre** Ancien hôtel de ville, abrite aujourd'hui le ciné-théatre municipal.	
P2	**Église Saint-Félix** La tour de l'horloge est surmontée d'un campanile	
P3	**Le temple** L'église réformée protestante unie.	

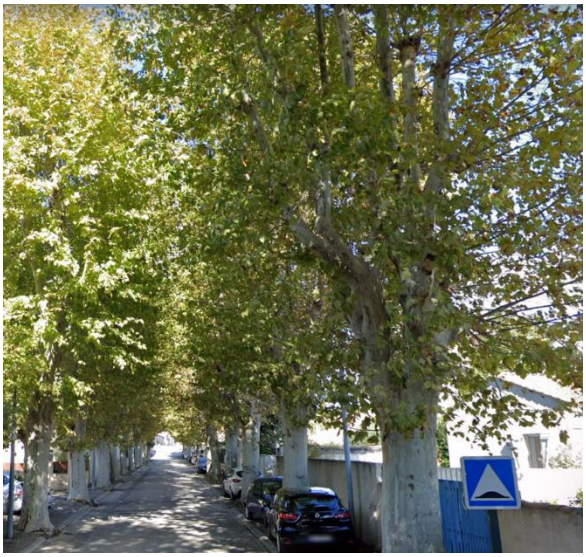
P4	**Maison du parc Cottage** Ancienne demeure des directeurs britannique de la source Perrier	
P5	**Ecole Jean Macé** Etablissement public de la commune.	
P6	**Les tombeaux remarquables** Tombeaux disséminés sur le territoire communal.	
P7	**Secteur de maisons vigneronnes** Témoin du passé viticole de la commune.	

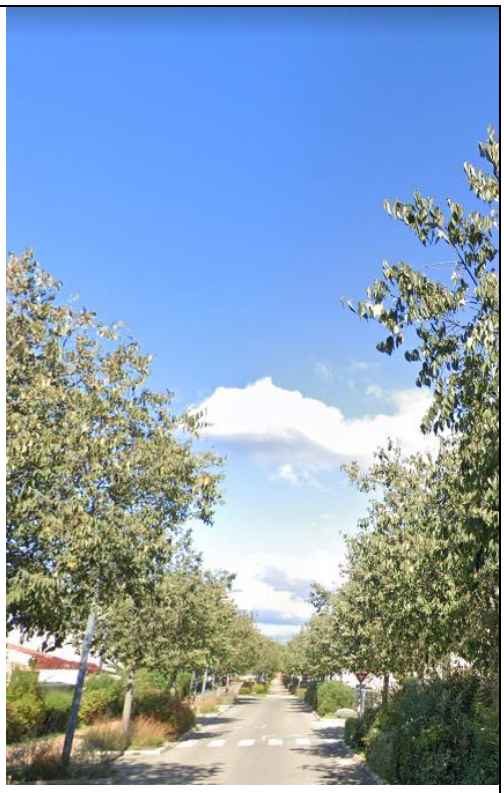
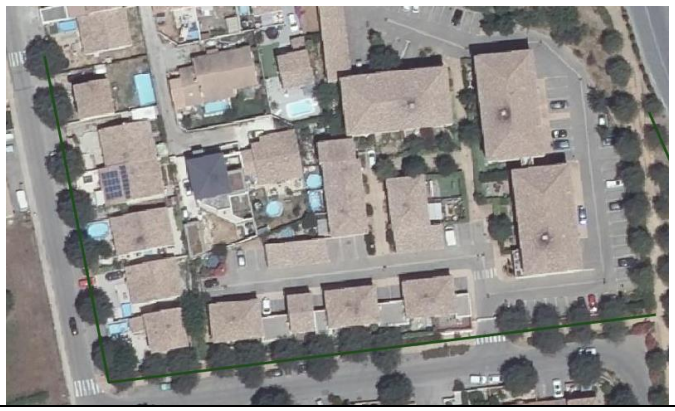
P8	**La source Perrier** Vaste parc et demeure de la fin du XIXè siècle.	

Annexe 3 – Les éléments à préserver pour des motifs d'ordre écologique (art. L.151-23 du code de l'urbanisme)

Zone urbaine

Réf.	Intitulé – Description	Image
ZU1	Parc du musée Perrier	
ZU2	Boisement Perrier	
ZU3	Parc Cottage	
ZU4	Pins et sapin - Allée des Mûriers	

ZU5	Pins - Place du Fort	
ZU6	Alignement de platanes le long de l'avenue Emile Jamais.	

ZU7	Alignement d'arbres le long de l'Avenue des Vendanges.	
ZU8	Alignement d'arbres Avenue des Vendanges	

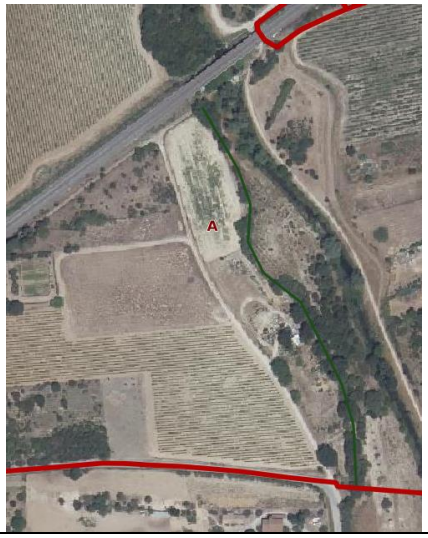
ZU9	Alignement d'arbres le long de la D139.	
ZU10	Alignement de platanes entre la rue de la Gare et la voie de chemin de fer.	
ZU11	Alignement d'arbres le long de la rue Victor Hugo.	

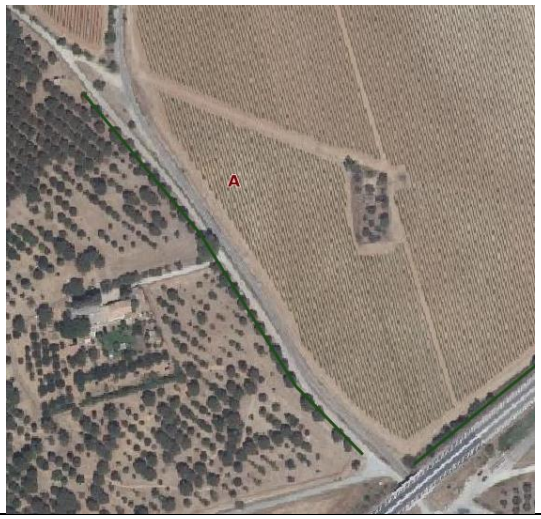
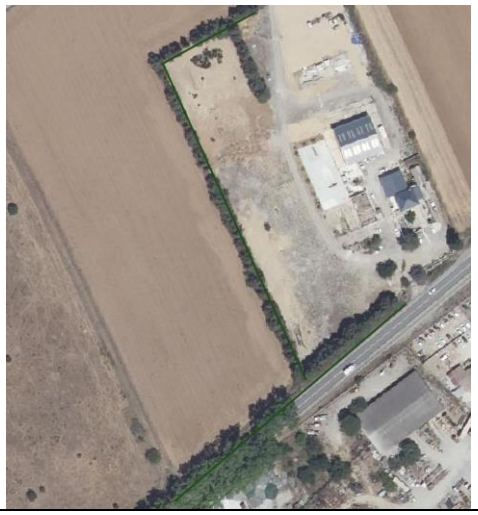
ZU12	Alignement de platanes rue du Charron.	
ZU13	Alignement d'arbres rue du Docteur Perrier.	
ZU14	Alignement de pins le long de l'Avenue de Camargue.	
ZU15	Alignement de platanes rue du Mas Liotard.	

ZU16	Alignement d'arbres allée des Romarins.	
ZU17	Alignements de platanes autour des arènes de Vergèze et sur le parking.	
ZU18	Alignement d'arbres chemin de Langlade.	

Zone agricole, naturelle et UEa (emprises de l'usine PERRIER)

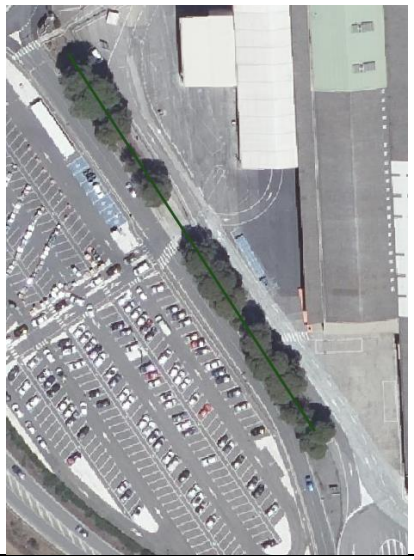
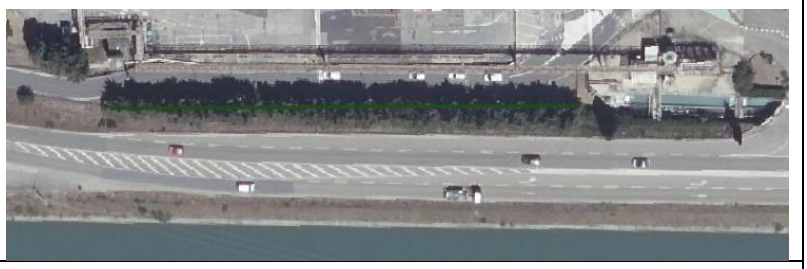
Réf.	Intitulé – Description	Image
ZAN1	Pin remarquable en zone agricole.	

ZAN2	Alignements d'arbres en zone agricole.	
ZAN3	Alignements d'arbres en zone agricole.	
ZAN4	Alignements d'arbres en zone agricole.	
ZAN5	Alignement de pins le long de la D139 (en zone agricole).	

ZAN6	Alignement de pins le long de la route Le Fes (zone agricole).	
ZAN7	Alignement de pins le long du chemin du Boisement (zone agricole).	
ZAN8	Alignement de platanes et de sapins le long de le N113.	

ZAN9	Alignement d'arbres le long de la N113.	
ZAN10	Alignements d'arbres sur la route Les Bouillens	
ZAN11	Alignement d'oliviers le long de la D139.	

ZAN12	Alignement d'arbres fruitiers en zone agricole.	
ZAN13	Alignement de pins en zone agricole.	
ZAN14	Alignement d'arbres le long de la D139.	

ZAN15	Alignement d'arbres (enceinte de l'usine Perrier).	
ZAN16	Alignement de sapins le long de la D139 (entre la départementale et l'usine Perrier).	
ZAN17	Alignement d'arbres le long de la D139 (entre la départementale et l'usine Perrier).	
ZAN18	Alignement de sapins.	

ZAN19	Alignement d'arbres autour des lacs de Vergèze.	
ZAN20	Haie à préserver en zone agricole.	
ZAN21	Haie à préserver en zone naturelle.	
ZAN22	Alignements d'arbres en zone agricole.	

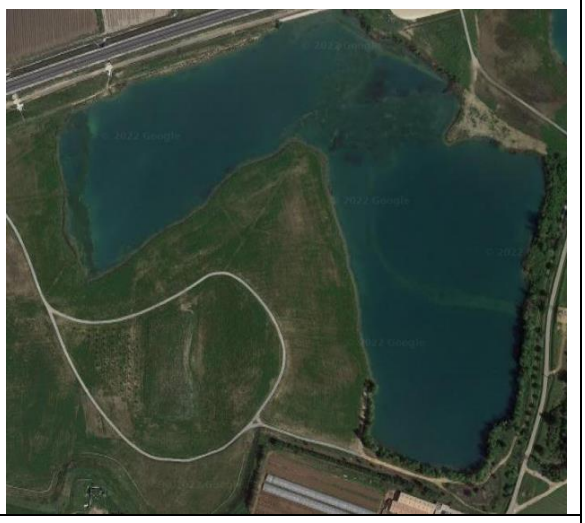
ZAN23	Alignements d'arbres en zone agricole.	
ZAN24	Alignement d'arbres en zone agricole.	

Espaces de Bon Fonctionnement liés aux cours d'eau (EBF)

Réf.	Intitulé – Description	Image
EBF Rhôny	Espace de bon fonctionnement du Rhôny	
EBF Vistre	Espace de bon fonctionnement du Vistre	

Zones humides (ZH)

Réf.	Intitulé – Description	Image
N°1	Zone humide (lac de Vergèze)	
N°2	Zone humide (lac de Vergèze)	

N°3	Zone humide (lac de Vergèze)	
N°4	Zone humide (lac de Vergèze)	
N°5	Zone humide (lac de Vergèze)	

N°6	Zone humide (lac de Vergèze)	

Annexe 4 – Palette végétale

Essences à proscrire

Les sujets existants pourront être remplacés.

Thuyas

Cupressacées (en particulier cyprès)

Pyracanthas (Buisson ardent)

Ailante glanduleux

Berce de Caucase

Robinier faux-acacia

Renouée du Japon

Ambroisie

Essences à privilégier

Arbre isolé : frêne, noyer, chêne pubescent, tilleul.

Alignement, mail, arbre signal : platane, micocoulier, tilleul, frêne, marronnier…

Bosquet naturel : chêne pubescent, chêne vert, frêne, arbousiers.

Haie champêtre haute: planter des haies de feuillus en mélange (chêne pubescent, chêne vert, frêne, érable de Montpellier, érable champêtre).

Haie champêtre basse : pistachier térébinthe, filaire, buis, troène, viorne tin, cornouiller sanguin, prunellier, aubépine, églantier, genévrier oxcycèdre, baguenaudier, cytise à feuilles sessiles, coronille.

Trame agreste : olivier, amandier, figuier, olivier, mûrier blanc, cerisier, néflier.

Végétation en bordure de ravin : chênes pubescents, frênes, érables champêtres, érables de Montpellier, noisetiers, cornouillers.

Végétation en bordure de cours d'eau : saule blanc, saule pourpre, frêne.