



## COMMUNE DE GARRIGUES-SAINTE-EULALIE

### LISTE DES PIÈCES CONSTITUTIVES DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

- Pièce n°1 – Rapport de présentation de la Modification n°1 du PLU
- Pièce n°4 – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
- Pièce n°5a - Règlement écrit
- Pièce n°5b – Plans de zonage (documents graphiques) :
  - 5b 1. Plan de zonage général
  - 5b 2. Plan de zonage de l'agglomération



Commune de Garrigues-Sainte-Eulalie  
Département du Gard (30)

# Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

 PLU

## 1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Juin 2024

Approbation du PLU : DCM du 26/09/2017  
Modification n°1 du PLU : DCM du ...



**ADELE-SFI Urbanisme**  
434 rue Etienne Lenoir  
30 900 Nîmes  
Tél./Fax : 04 66 64 01 74  
adele-sfi@adelesfi.fr  
www.adelesfi.fr

ADELE   
**SFI**  
URBANISME



# SOMMAIRE



<b><u>I.</u></b>	<b><u>PREAMBULE</u></b>	<b><u>5</u></b>
I.1.	OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU	6
I.2.	RAPPELS REGLEMENTAIRES : LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	7
I.3.	CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE GARRIGUES-SAINTE-EULALIE	8
<b><u>II.</u></b>	<b><u>EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES</u></b>	<b><u>9</u></b>
II.1.	PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DES GARRIGUETTES	10
II.2.	MODIFICATIONS APORTEES AUX PLANS DE ZONAGE (DOCUMENTS GRAPHIQUES)	12
II.3.	MODIFICATIONS APORTEES REGLEMENT ECRIT	14
II.3.1.	Création du règlement de la nouvelle zone IIAU correspondant aux Garriguettes	14
II.3.2.	Modification du caractère de la zone IAU faisant référence aux Garriguettes	16
II.4.	MODIFICATIONS APORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	17
<b><u>III.</u></b>	<b><u>ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT</u></b>	<b><u>19</u></b>



# I. PREAMBULE

---

## I.1. OBJET DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU

La commune de Garrigues Sainte-Eulalie a approuvé son Plan Local d'Urbanisme (PLU) par délibération du Conseil Municipal du 26 septembre 2017. Une procédure de Déclaration de Projet emportant Mise En Compatibilité du PLU a été lancée le 21 novembre 2018 pour un projet de centrale photovoltaïque. Celle-ci est toujours en cours.

**Par arrêté du Maire du 21 novembre 2023, la commune a désormais engagé la Modification n°1 (M1) du PLU.** Cette nouvelle procédure a pour objet d'ouvrir à l'urbanisation la zone IAU des Garriguettes sur environ 1,3 ha, au sud de la RD982, au niveau du village de Garrigues.

En effet, depuis le PLU approuvé en 2017, la commune a prévu d'ouvrir en priorité cette zone. La station d'épuration des eaux usées étant désormais réalisée (mise en service depuis août 2023), et l'aménagement de la zone des Garriguettes ayant été préparé en amont avec le soutien de l'EPF Occitanie (Etablissement Public Foncier) avec qui la commune a passé une convention, les conditions sont réunies pour son ouverture à l'urbanisation.

L'objectif est ainsi de permettre la réalisation d'un projet d'aménagement de qualité, comprenant un **programme d'habitat mixte d'environ 32 logements avec un minimum de 25% de logements sociaux** (soit environ 8 logements sociaux), des espaces végétalisés et des traitements paysagers (avec notamment un bassin de rétention aménagé en aire de jeux).

Pour ce faire, il est nécessaire de modifier les pièces suivantes du PLU :

- **Le règlement graphique (plans de zonage)** qui constitue la pièce n°5b du PLU, concernant :
  - le reclassement de la zone IAU sur les Garriguettes dans une nouvelle zone IIAU créée spécifiquement avec des OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) ;
  - l'ajout d'un recul de 4 mètres à respecter le long de certaines limites séparatives (correspondant à la limite ouest de la zone IIAU avec la zone UC) ; ce recul apparaît à la fois sur les plans proprement dit et sur la légende.
- **Le règlement écrit** qui constitue la pièce n°5a du PLU, concernant :
  - La création d'une nouvelle zone IIAU avec tout son règlement spécifique ;
  - La modification du caractère de la zone IAU pour supprimer la référence à la zone des Garriguettes (désormais reclasser en IIAU). Il ne reste donc plus que la zone des Parans en zone IAU.
- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**, qui constitue la pièce n°4 du PLU, concernant :
  - La création d'une nouvelle OAP afin d'encadrer au mieux la réalisation du projet d'ensemble de qualité sur la zone IIAU des Garriguettes, dont l'implantation le long de la RD982 et en entrée de village Est nécessite une attention particulière.

L'ensemble de ces modifications est présenté dans le détail dans le chapitre II du présent rapport.

## I.2. RAPPELS REGLEMENTAIRES : LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU

---

La procédure de Modification du Plan Local d'Urbanisme dite « de droit commun » est notamment définie par les articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme :

### **Extrait de l'article L.153-36 du code de l'Urbanisme :**

*« Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »*

### **Extrait de l'article L.153-37 du code de l'Urbanisme :**

*« La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification. »*

### **De plus, l'article L.153-41 du code de l'Urbanisme** dispose que :

*« Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :*

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;*
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;*
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;*
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code. »*

### I.3. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION N°1 DU PLU DE GARRIGUES-SAINTE-EULALIE

---

Le dossier de Modification n°1 (M1) du PLU contient les pièces modifiées suivantes :

- **Rapport de présentation** de la modification n°1 du PLU
- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;**
- **Règlement écrit**
- **Plans de zonage (documents graphiques) :**
  - **Plan 5b 1 : plan de zonage général**
  - **Plan 5b 2 : plan de zonage de l'agglomération**

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées, notamment le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et les annexes qui n'ont pas été modifiées.

## II. EXPOSE ET JUSTIFICATIONS DES MODIFICATIONS APORTEES

---

## II.1. PRESENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET D'AMENAGEMENT DE LA ZONE DES GARRIGUETTES

Le PLU, approuvé par la délibération du 26 septembre 2017, se fonde sur la perspective d'environ 153 habitants supplémentaires (soit 937 habitants au total) et d'environ 61 logements supplémentaires à l'horizon 2027, notamment par l'ouverture à l'urbanisation des zones IAU du PLU. Il a notamment pour objectif de permettre la mixité sociale.

La commune a une population est de 734 habitants au 1er janvier 2023 (source INSEE, population légale) et ne compte actuellement aucun logement social.

Les objectifs fixés par le PLU ne sont donc pas encore atteints. Notamment du fait du délai de réalisation de la nouvelle station d'épuration, le développement de l'urbanisation a été retardé. La commune a ainsi connu une variation annuelle négative de sa population entre 2014 et 2020 (-0,4%/an) et un certain vieillissement de ses habitants.

Afin d'atteindre les objectifs du PLU, il est donc nécessaire d'ouvrir de nouveaux espaces à l'urbanisation.

Pour ce faire, **la commune a pris une délibération le 12 juillet 2023 afin d'ouvrir à l'urbanisation la zone des Garriguettes**, actuellement classée en zone IAU du PLU sur une surface d'environ 1,3 ha, et d'y réaliser environ 32 logements, soit un programme en compatibilité avec le SCOT de l'Uzège-Pont du Gard approuvé en décembre 2019.

Cette zone est actuellement la seule disposant du potentiel foncier permettant la réalisation de ce projet.

L'aménagement de cette zone sera encadré par un règlement et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ce qui permettra de concevoir un nouveau secteur d'habitat s'inscrivant dans un aménagement qualitatif du quartier et de l'entrée de village Est par la RD982. Desservi par le chemin de la Maisonnette, il proposera ainsi une mixité urbaine et sociale dans son offre résidentielle, permettant d'assurer un cadre de vie agréable et adapté aux habitants, à proximité immédiate du village de Garrigues, en intégrant notamment un espace vert public (bassin de rétention aménagé en aire de jeux) et une greffe sur les liaisons douces existantes, en préservant au mieux l'environnement du site.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU des Garriguettes, répond aux orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur.

L'évolution démographique de la commune de Garrigues Sainte-Eulalie, son attractivité villageoise et le besoin de production de Logements Locatifs Sociaux (LLS), ont amené à engager cette procédure. Il apparaît désormais important de maintenir et maîtriser cette attractivité en créant une véritable offre foncière pour la construction de logements de typologie diversifiée afin de répondre à toutes les demandes possibles, de maintenir une trajectoire démographique stable, mais aussi pour assurer la pérennité des commerces, services et équipements.

Le programme prévisionnel de ce projet d'initiative communale, doit permettre la réalisation d'environ 32 logements dont une part minimum de 25% de LLS, avec une typologie diversifiée en R+1 maximum, comprenant à la fois :

- de l'habitat collectif (environ 8 logements, soit environ 25% du programme),
- de l'habitat individuel groupé (environ 12 logements, soit au moins 35% du programme),
- de l'habitat individuel (environ 12 logements, soit au moins 35% du programme)

Au regard du potentiel dans les zones urbanisées et des capacités d'urbanisation encore inexploitées, la maîtrise foncière en cours par l'EPF Occitanie désigné dans le périmètre de la zone des Garriguettes concernée pourrait permettre une sortie à un relatif court terme du programme envisagé, conduit à prioriser le développement dans ce secteur, comme cela était déjà indiqué notamment dans le PADD.

En effet, l'autre zone IAU dite des « Parrans », imaginée initialement comme en second temps du développement de l'urbanisation dans le cadre du PLU, est aujourd'hui confrontée à des difficultés en termes de maîtrise foncière pour pouvoir réaliser une opération d'ensemble comme cela était prévu.

Enfin, les capacités de production de logements, notamment de LLS, dans les zones urbanisées restent très limitées et ne permettent pas d'assurer la mixité sociale et urbaine souhaitée.

Sur la faisabilité opérationnelle du projet dans cette zone, comme évoqué précédemment, sa mise en œuvre découle d'un conventionnement avec l'EPF Occitanie à l'initiative de la commune et d'un classement en zone IAU dans le cadre du PLU approuvée en 2017. Ce secteur se situe en continuité de l'urbanisation et à proximité du centre du village situé juste de l'autre côté de la RD982.

Par ailleurs, la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, structures scolaires, réseaux,...) permet de répondre aux besoins de la population supplémentaire engendrée par la production de ces nouveaux logements.

En effet, la condition principale de l'ouverture à l'urbanisation des zones IAU concernait la station d'épuration qui a désormais été mise en service en août 2023.

A travers la procédure de modification n°1 du PLU, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone, déjà classée en zone IAU, permettra son reclassement en zone IIAU.

En conclusion, l'ouverture à l'urbanisation du secteur des Garriguettes par le passage d'un zonage IAU à un zonage IIAU, se justifie tant au regard du potentiel foncier disponible dans cette zone qui sera couverte par des OAP que par la nécessité de mettre en œuvre les objectifs du PLU approuvé en 2017 en matière démographique et de production de logements.

*Vue de la zone des Garriguettes depuis le carrefour entre la RD982,  
le chemin de la Maisonnette et l'avenue des Pigeonniers*



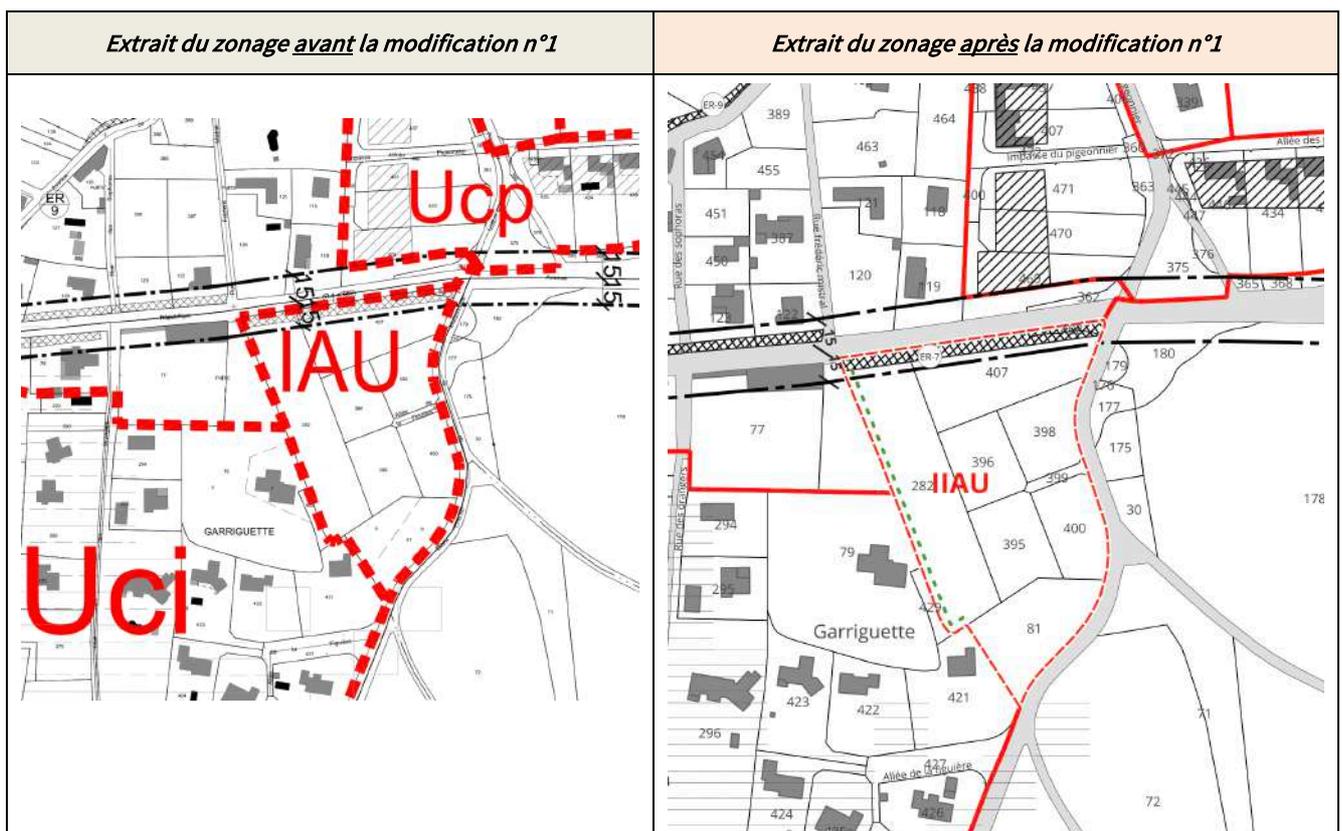
## II.2. MODIFICATIONS APPORTEES AUX PLANS DE ZONAGE (DOCUMENTS GRAPHIQUES)

Les plans de zonage (documents graphiques) du PLU sont modifiés afin :

- **De reclasser la zone IAU des Garriguettes en zone IIAU** tout en gardant la même délimitation ; le règlement de cette nouvelle zone étant présenté dans le chapitre II.2.
- **D'indiquer que ce secteur est soumis à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ;** lesquelles OAP sont présentées dans le détail au chapitre II.3.
- **De faire figurer un recul obligatoire de 4 mètres pour les nouvelles constructions par rapport aux limites séparatives avec les constructions existantes à l'ouest de la zone.** Ce recul est également mentionné en légende des plans. L'objectif étant ainsi de pouvoir créer une zone tampon qui sera végétalisée.

A noter que l'Emplacement Réservé (ER) n°7 destiné au Conseil Départemental du Gard pour l'élargissement de la RD982 est maintenu, tout comme le recul de 15 mètres par rapport à l'axe de cette même RD982.

*Extrait du plan de zonage avant et après la modification n°1 du PLU :*



**Extrait de la légende des plans de zonage avant et après la modification n°1 du PLU :**

Légende des plans de zonage <u>avant</u> la modification n°1	Légende des plans de zonage <u>après</u> la modification n°1
<h1>LEGENDE</h1>	<h2>Légende</h2>
<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Ua</span> Zone à caractère central dense</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Uc</span> Zone de densité faible</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Uci</span> Zone de densité faible en assainissement individuel</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Uci</span> Zone de densité faible en assainissement individuel avec OAP</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Ucp</span> Zone de densité faible avec règles particulières d'implantation</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">IAU</span> Zone d'urbanisation future, fermée.</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">A</span> Zone de richesse des sols, agricole, à préserver</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Ap</span> Zone de richesse des sols, agricole, à préserver de toute construction</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">N</span> Zone naturelle à protéger</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Nps</span> Zone naturelle à protéger, secteur de protection des sources</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Nstep</span> Secteur correspondant au périmètre de 100m non aedificandi établi autour de la station d'épuration.</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Nstep2</span> Secteur correspondant au périmètre de 100m non aedificandi établi autour de la future station d'épuration.</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Nd</span> Zone naturelle déchetterie</li> <li> Polygone d'implantation des constructions</li> <li> PPRI</li> <li> ETUDE Exzeco-Ruisselement</li> <li> plantation d'alignement à préserver et mettre en valeur (L 151-19 du code de l'urbanisme)</li> <li> bords de cours d'eau à préserver et mettre en valeur (L 151-19 du code de l'urbanisme)</li> <li> Espaces verts préserver (L 151-19 du code de l'urbanisme)</li> <li> Petit patrimoine à préserver (L 151-19 du code de l'urbanisme)</li> <li> Espace Boisé Classé</li> <li> Emplacement réservé</li> <li> Recul p/ aux voies</li> <li> Recul 10m p/ aux berges des ruisseaux</li> </ul>	<div style="text-align: right;">Nord </div> <ul style="list-style-type: none"> <li> Limites Communales</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Lia</span> Zone à caractère central dense</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Uc</span> Zone de densité faible</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Uci</span> Zone de densité faible en assainissement individuel</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Ucp</span> Zone de densité faible avec règles particulières d'implantation</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">IAU</span> Zone d'urbanisation future fermée</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">IIAU</span> Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">A</span> Zone de richesse des sols, agricole, à préserver</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Ap</span> Zone de richesse des sols, agricole, à préserver de toute construction</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">N</span> Zone naturelle à protéger</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Nps</span> Zone naturelle à protéger, secteur de protection des sources</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Nd</span> Zone naturelle déchetterie</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Nstep</span> Secteur correspondant au périmètre de 100m non aedificandi établi autour de la station d'épuration</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">Nstep2</span> Secteur correspondant au périmètre de 100m non aedificandi établi autour de la future station d'épuration</li> <li><span style="border: 1px solid red; padding: 2px;">OAP</span> Secteur à Orientations d'Aménagement et de Programmation</li> <li> Polygone d'implantation des bâtiments</li> <li> Plan de Prévention des Risques Inondation</li> <li> ETUDE Exzeco-Ruisselement</li> <li> Petit patrimoine à préserver (L151-19 du code de l'urbanisme)</li> <li> Plantations d'alignement à préserver et à mettre en valeur (L151-19 du Code de l'Urbanisme)</li> <li> Bords de cours d'eau à préserver et à mettre en valeur (L151-19 du Code de l'Urbanisme)</li> <li> Espaces verts à préserver (L151-19 du Code de l'Urbanisme)</li> <li> Espace Boisé Classé</li> <li> Emplacements Réservés</li> <li> Recul par rapport aux voies</li> <li> Recul de 4m par rapport aux limites séparatives</li> <li> Recul de 10m par rapport aux berges des ruisseaux</li> </ul> <div style="text-align: right;">  0 50 100 m         </div>

## II.3. MODIFICATIONS APPORTEES AU REGLEMENT ECRIT

Le règlement écrit du PLU est modifié afin de créer un règlement spécifique à la nouvelle zone IIAU des Garriguettes et de modifier le caractère de la zone IAU pour supprimer la référence qui était faite au secteur des Garriguettes.

### II.3.1. CREATION DU REGLEMENT DE LA NOUVELLE ZONE IIAU CORRESPONDANT AUX GARRIGUETTES

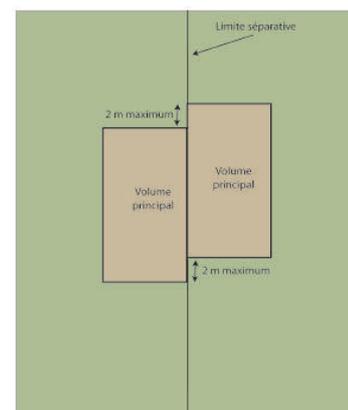
Un règlement est donc créé spécifiquement pour la nouvelle zone IIAU des Garriguettes. Les principales dispositions de ce règlement inspiré de celui de la zone UC sont les suivantes :

- **Articles IIAU 1 et IIAU 2 :**
  - o S'agissant d'une zone d'habitat ne devant pas concurrencer notamment la centralité du village, les activités économiques y sont interdites (commerces notamment) ;
  - o Afin de garantir une mixité sociale, il est imposé la réalisation d'au moins 25% de logements sociaux.
- **Article IIAU 3 :** excepté pour les logements collectifs, des parkings privés non clos devront en outre réalisés afin de garantir la réalisation de deux places de stationnement par logement aménagées en dehors de la voie d'accès.
- **Article IIAU 4 :** le raccordement aux réseaux publics est obligatoire.
- **Article IIAU 6 :** le recul des constructions le long de la RD982 reste obligatoire à 15 mètres de l'axe. Il est fixé à 3 mètres le long des autres voies (un recul devant être effectué pour ne pas créer un effet de trop forte densité et de permettre la réalisation de parkings privés non clos). Les piscines et les constructions/installations d'intérêt collectif ou de service public peuvent déroger à ces règles.
- **Article IIAU 7** (le règlement s'opposant à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme) :
  - o Afin de favoriser une bonne insertion, l'implantation en limite séparative est admise à condition de ne pas dépasser 4,00 mètres de hauteur à l'égout (5,50 m au faîtage) au niveau de la limite séparative, ce qui représente un volume en Rez-de-chaussée.

Toutefois, si la construction est adossée à un autre bâtiment de même gabarit (de l'autre côté de la limite), le volume autorisé peut être du R+1, soit une hauteur de 9 mètres maximum au faîtage.

Les annexes d'une hauteur maximum de 3 mètres et d'un linéaire maximum de 10 mètres sont également admises en limite séparative.

Lorsque deux constructions sont adossées, elles peuvent s'implanter de manière décalée l'une par rapport à l'autre le long de leur limite séparative commune ; ce décalage est alors de deux mètres maximum (*cf. schéma indicatif ci-contre*). Cela peut permettre de créer un rythme architectural différent, et de limiter la co-visibilité entre les terrasses.



- En cas d'implantation en retrait de la limite séparative, une distance minimum de 2 mètres doit être respectée.
- Un recul minimum des constructions de 4 mètres est fixé le long des limites séparatives entre la zone IIAU et les habitations existantes en zone UCi pour créer un espace tampon vert.
- Les piscines et les constructions/installations d'intérêt collectif ou de service public peuvent déroger à l'ensemble de ces règles.
- **Article IIAU 9 :** l'emprise au sol maximum est fixée à 35% de la surface de l'unité foncière, ce qui permet la réalisation du programme envisagé tout en garantissant une part conséquente d'espaces libres et d'espaces verts.
- **Article IIAU 10 :** la hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres et à deux niveaux (R+1), afin de s'insérer au mieux à la silhouette villageoise.
- **Article IIAU 11 :** le traitement des clôtures est un aspect essentiel de la qualité et de la réussite du projet, surtout celles sur rue. C'est pourquoi des dispositions rigoureuses ont été définies :
  - Les murs sont interdits le long de la voie interne. Des grilles ou grillages seront implantées en retrait d'un mètre afin de pouvoir créer des espaces verts privatifs sur cette marge de recul.
  - Des règles spécifiques concernent les abords de la RD982 où un mur en pierres sèches doit être édifié. Celui-ci pouvant être surmonté d'une grille métallique ou en ferronnerie et devant être doublé d'une haie végétale tout le long du mur ; une forte végétalisation étant souhaitée. Ce mur peut être édifié en alternance avec un grillage doublé d'une haie vie.
  - Dans tous les cas, la hauteur maximum des clôtures est fixée à 1,80 m (comme en zone UC).
- **Article IIAU 12 :** un minimum de 2 places de stationnement par logement est exigé, ainsi qu'un minimum d'une place visiteur pour 3 logements afin d'éviter le manque de places et donc du stationnement anarchique.
- **Article IIAU 13 :**
  - Comme en zone UC, au moins 50% des espaces libres devront être traités en espaces verts en plein terre. Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, doivent être remplacés. Les essences locales sont à privilégier.
  - Une disposition particulière est fixée le long des limites séparatives qui séparent la zone des habitations existantes : une frange végétale sera plantée dans la marge de recul de 4 mètres des constructions afin de créer un espace tampon vert.
- **Articles IIAU 5, IIAU 8, IIAU 14, IIAU 15, IIAU 16 :** non règlementé (sachant notamment que la notion de COS a été supprimé depuis la loi ALUR de 2014).

A noter, qu'en application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme, le règlement de la zone pourra s'apprécier comme un projet d'ensemble.

### II.3.2. MODIFICATION DU CARACTERE DE LA ZONE IAU FAISANT REFERENCE AUX GARRIGUETTES

Le caractère de la zone IAU est modifié pour simplement supprimer la référence qui était faite au secteur des Garriguettes qui est reclassé en IIAU (*les textes supprimés apparaissent en ~~rouge barré~~ ; les ajouts de texte figurent en **surligné jaune***):

<i>Caractère de la zone IAU avant la modification n°1</i>	<i>Caractère de la zone IAU après la modification n°1</i>
<p><b>Caractère de la zone :</b> C'est une zone d'urbanisation future, fermée à l'urbanisation dont l'ouverture sera conditionnée par la réalisation des réseaux et voiries afin de pouvoir y construire. Cette zone pourra être ouverte après modification du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p>Cette zone compte 2 secteurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Les Garriguettes situées au sud de la RD à l'entrée Est du village de Garrigues, cette zone pourra être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone</li> <li>• Les Parrans situées à l'Est du village de Garrigues, cette zone pourra être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble</li> </ul>	<p><b>Caractère de la zone :</b> C'est une zone d'urbanisation future, fermée à l'urbanisation dont l'ouverture sera conditionnée par la réalisation des réseaux et voiries afin de pouvoir y construire. Cette zone pourra être ouverte après modification du Plan Local d'Urbanisme.</p> <p><del>Cette zone compte 2 secteurs:</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Les Garriguettes situées au sud de la RD à l'entrée Est du village de Garrigues, cette zone pourra être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone</del></li> <li>• <del>Les Parrans situées à l'Est du village de Garrigues, cette zone pourra être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble</del></li> </ul> <p><b>Elle correspond à la zone appelée « Les Parrans » située à l'Est du village de Garrigues. Cette zone pourra être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble.</b></p>

## II.4. MODIFICATIONS APPORTEES AUX ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

La pièce n°4 relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) du PLU comprend actuellement deux OAP :

- Une sur le secteur des Garrigasses (en zone UCi),
- Une sur la mise en place de liaison piétonnes.

Une troisième OAP est donc ajoutée sur le secteur des Garriguettes (en zone IIAU) sur environ 1,3 ha.

Le contenu de cette OAP est le suivant (voir schéma de l'OAP joint page suivante) :

### 1) En termes de programmation et formes urbaines

- Programme mixte d'environ 32 logements, avec un minimum de 25% de logements sociaux (soit environ 8 logements minimum) à réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Formes urbaines diversifiées en R+1 maximum, comprenant à la fois :
  - o de l'habitat collectif et/ou intermédiaire (environ 8 logements, soit environ 25% du programme),
  - o de l'habitat individuel groupé (environ 12 logements, soit au moins 35% du programme),
  - o de l'habitat individuel (environ 12 logements, soit au moins 35% du programme)
- Qualité urbaine et architecturale du projet devant permettre l'intégration à la silhouette villageoise et à l'entrée de ville Est du village de Garrigues, avec en particulier un traitement qualitatif des façades le long de la RD982 et du carrefour avec le chemin de la Maissonnette.

### 2) En termes de paysage et d'espaces verts

- Traitement paysager très qualitatif à prévoir tout le long de la RD982 et du carrefour entre la RD982 et le chemin de la Maissonnette, avec :
  - o Plantations arbustives denses et diversifiées devant compléter les arbres à hautes tiges existants à préserver, et confortement du talus en contre-bas de la RD982,
  - o Édification d'un mur de clôture en pierres sèches pouvant être surmonté d'une grille métallique ou en ferronnerie et doublé d'une haie vive, et/ou mise en place d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive ;
  - o Afin de donner une place visuelle prépondérante aux aménagements paysagers qui seront réalisés, le nouveau cheminement piéton passera entre les espaces verts et le mur en pierres sèches au niveau de l'angle entre le chemin de la Maissonnette et la RD982.
- Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales sur la partie sud de la zone à traiter en espace vert et en aire de jeux, et aménagement d'une noue pluviale sur une partie de la voie interne ;
- Instauration d'un recul minimum de 4 mètres des constructions le long de la zone urbaine existante sur la limite ouest de la zone, et plantation d'une frange végétale dans cette marge de recul ;
- Création d'espaces verts privatifs le long de la voie de desserte interne grâce à une implantation des clôtures en retrait d'un mètre.

**3) En termes de réseaux, d'accès, de voiries, de stationnement et de cheminements doux**

- Raccordement obligatoire aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées ;
- Accès automobile à prévoir par le chemin de la Maisonnette (aucun nouvel accès sur la RD982) ;
- Réalisation d'une voie d'accès interne bouclante, et d'au moins 12 places de stationnement visiteur ;
- Aménagement d'un cheminement doux reliant l'aire de jeux, le trottoir existant le long de la RD982, puis le centre du village via la rue Frédéric Mistral (cette liaison par cette rue étant plus apaisée que par le carrefour avec le chemin de la Maisonnette, la RD982 et l'avenue du Pigeonnier). Un trottoir sera également réalisé le long du chemin de la Maisonnette entre l'accès à la zone et la RD 982.

*Schéma des OAP de la zone des Garriguettes :*



### **III. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MODIFICATION N°1 DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT**

---

Le PLU approuvé le 26 septembre 2017 n'avait pas été soumis à l'obligation de mener une évaluation environnementale au sens des articles L.104-1 et suivants du code de l'urbanisme ; la commune n'étant notamment concernée par aucun site Natura 2000 sur son territoire.

L'étude environnementale du PLU avait ainsi conclu à l'absence d'incidence significative sur les milieux naturels et en particulier sur Natura 2000.

Les incidences sur les autres thématiques environnementales ont également été jugées comme neutres à positives. Des mesures avaient malgré tout été prises en faveur de la préservation et de la mise en valeur de l'environnement.

La présente modification n°1 porte uniquement sur l'ouverture à l'urbanisation de la zone IAU des Garriguettes. Pour ce faire, le règlement écrit et les plans de zonage ont été modifiés pour la reclasser en zone IIAU avec un règlement spécifique, et une nouvelle OAP a été créée sur cette zone.

Les incidences sur l'environnement de cette modification n°1 du PLU peuvent être jugées comme non significatives, comme cela est conclu au sein de l'auto-évaluation réalisée dans le cadre de la demande d'examen cas par cas.



# GARRIGUES SAINTE EULALIE – Gard

## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### 4. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

	Prescription	Approbation
Elaboration du P.L.U.	26/11/2008	26/09/2017
Mis en Compatibilité du PLU	07/06/2018	
Modification n°1 du PLU	21/11/2023	

**Elaboration du PLU :**

TOURNEVIRE – Aimée Marino-Lamy urbaniste – Mas de Monge 13150 TARASCON – aimee.marino@tournevire.com

**Modification n°1 du PLU :**

ADELE-SFI, 434 rue Etienne Lenoir 30900 NÎMES  
Tel : 04 66 64 01 74  
Email : adele-sfi@adelesfi.fr

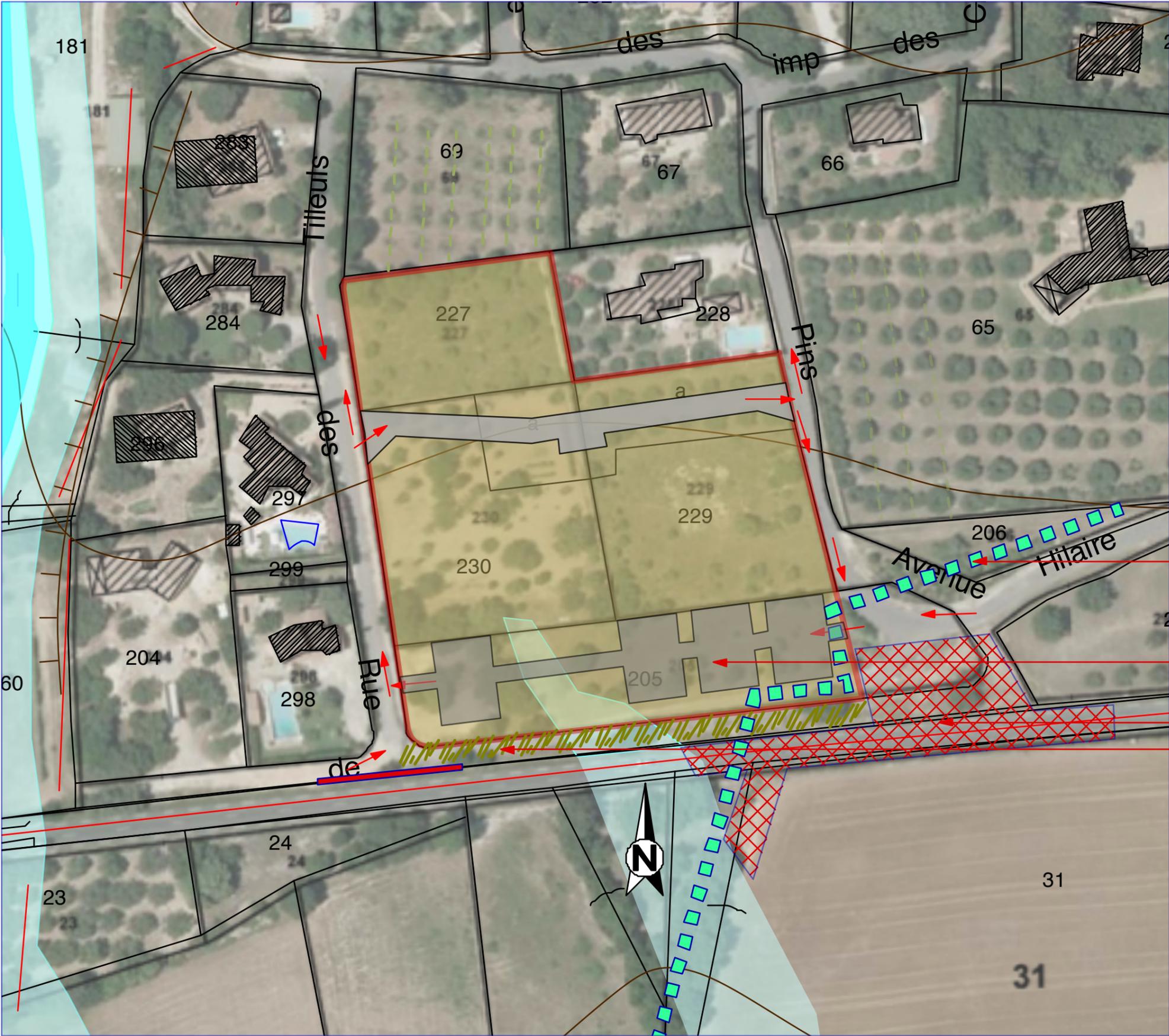
## **SECTEUR « LES GARRIGASSES »**

# Commune de GARRIGUES SAINTE EULALIE

LES GARRIGASSES

version n°3, juin 2016 ech : 1/1000

## PERIMETRE : VOIRIE INTERNE ET SENS DE CIRCULATION



 OAP: 1,25 Ha

 voiries pour distribution interne

 Déplacements doux

 Parking drainant ombragé

 carrefour à aménager  
 Noue et talus paysagés

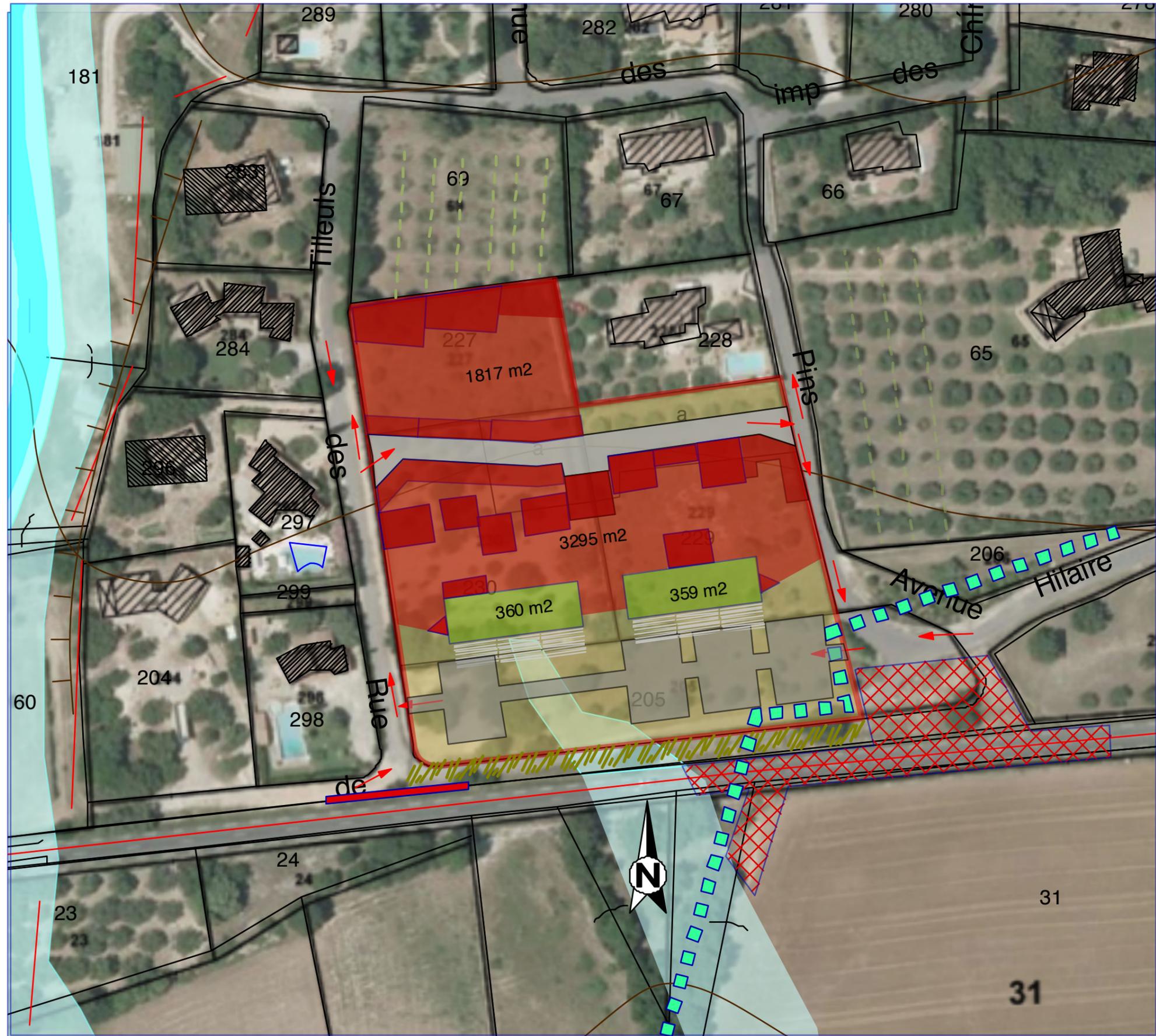
# Commune de GARRIGUES SAINTE EULALIE

LES GARRIGASSES

Octobre 2016

ech : 1/1000

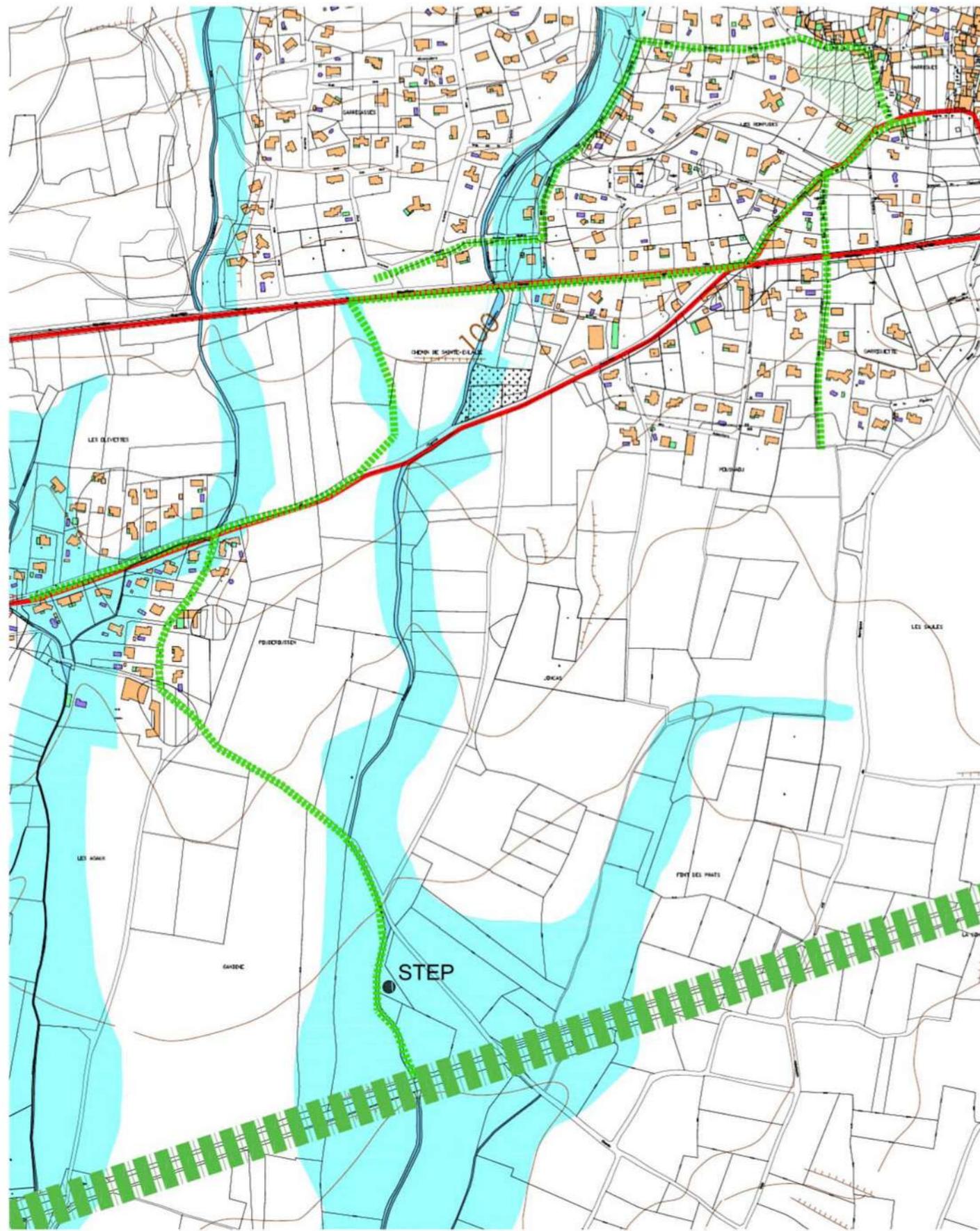
## UNITE FONCIERE ET PRINCIPE D'IMPLANTATION DU BÂTI



-  Plateaux construits pour surfaces d'activités et de commerce
-  Schéma de Principe d'implantaion du Bâti
-  Unités foncières pour l'habitat
-  Traitement anti bruit
-  Noues paysagées pour rétention d'eaux pluviales
-  fermeture accès vehicules sur le RD

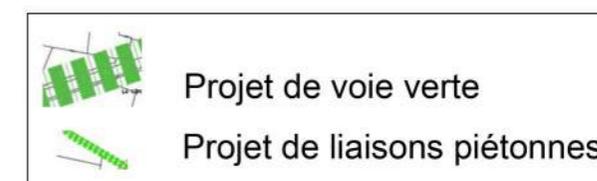
# **MISE EN PLACE DE LIAISONS PIETONNES**

# MISE EN PLACE DE LIASONS PIETONNES - SCHEMA DE PRINCIPE



Les 2 villages sont reliés par une circulation douce en passant par la zone prévue pour les commerces et activités.

Celle-ci est de plus reliée au projet de « voie verte » sur l'emplacement de l'ancienne voie ferrée .



Commune de GARRIGUES SAINTE EULALIE  
LES GARRIGUETTES, Juin 2024

## **ZONE « LES GARRIGUETTES »**

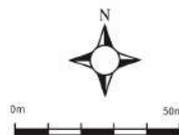
# Commune de GARRIGUES SAINTE EULALIE

## LES GARRIGUETTES, Juin 2024

### **Schéma des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) :**



	Périmètre de l'OAP		Habitat collectif et/ou intermédiaire
	Routes/ Accès		Habitat groupé
	Accès futurs		Habitat individuel/ Individuel groupé
	Cheminement piéton existant		Traitement qualitatif des façades le long de la RD982
	Cheminement piéton futur		Bassin de rétention avec aire de jeux
			Noüe pluviale
			Aménagements paysagers
			Plantations le long de la voie interne



Comme l'illustre le schéma ci-contre, les OAP à respecter sur la zone des Garriguettes sont les suivantes :

### 1) En termes de programmation et formes urbaines

- Programme mixte d'environ 32 logements, avec un minimum de 25% de logements sociaux (soit environ 8 logements minimum) à réaliser dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- Formes urbaines diversifiées en R+1 maximum, comprenant à la fois :
  - o de l'habitat collectif et/ou intermédiaire (environ 8 logements, soit environ 25% du programme),
  - o de l'habitat individuel groupé (environ 12 logements, soit au moins 35% du programme),
  - o de l'habitat individuel (environ 12 logements, soit au moins 35% du programme)
- Qualité urbaine et architecturale du projet devant permettre l'intégration à la silhouette villageoise et à l'entrée de ville Est du village de Garrigues, avec en particulier un traitement qualitatif des façades le long de la RD982 et du carrefour avec le chemin de la Maisonnette.

### 2) En termes de paysage et d'espaces verts

- Traitement paysager très qualitatif à prévoir tout le long de la RD982 et du carrefour entre la RD982 et le chemin de la Maisonnette, avec :
  - o Plantations arbustives denses et diversifiées devant compléter les arbres à hautes tiges existants à préserver, et confortement du talus en contre-bas de la RD982,

# Commune de GARRIGUES SAINTE EULALIE

## LES GARRIGUETTES, Juin 2024

- Édification d'un mur de clôture en pierres sèches pouvant être surmonté d'une grille métallique ou en ferronnerie et doublé d'une haie vive, et/ou mise en place d'une grille ou d'un grillage doublé d'une haie vive ;
  - Afin de donner une place visuelle prépondérante aux aménagements paysagers qui seront réalisés, le nouveau cheminement piéton passera entre les espaces verts et le mur en pierres sèches au niveau de l'angle entre le chemin de la Maisonnette et la RD982.
- Aménagement d'un bassin de rétention des eaux pluviales sur la partie sud de la zone à traiter en espace vert et en aire de jeux, et aménagement d'une noue pluviale sur une partie de la voie interne ;
  - Instauration d'un recul minimum de 4 mètres des constructions le long de la zone urbaine existante sur la limite ouest de la zone, et plantation d'une frange végétale dans cette marge de recul ;
  - Création d'espaces verts privatifs le long de la voie de desserte interne grâce à une implantation des clôtures en retrait d'un mètre.

### 3) En termes de réseaux, d'accès, de voiries, de stationnement et de cheminements doux

- Raccordement obligatoire aux réseaux publics d'alimentation en eau potable et d'assainissement des eaux usées ;
- Accès automobile à prévoir par le chemin de la Maisonnette (aucun nouvel accès sur la RD982) ;

- Réalisation d'une voie d'accès interne bouclante, et d'au moins 12 places de stationnement visiteur ;
- Aménagement d'un cheminement doux reliant l'aire de jeux, le trottoir existant le long de la RD982, puis le centre du village via la rue Frédéric Mistral (cette liaison par cette rue étant plus apaisée que par le carrefour avec le chemin de la Maisonnette, la RD982 et l'avenue du Pigeonnier). Un trottoir sera également réalisé le long du chemin de la Maisonnette entre l'accès à la zone et la RD 982.



# GARRIGUES SAINTE EULALIE – Gard

## Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### **5a. REGLEMENT ECRIT**

	Prescription	Approbation
Elaboration du P.L.U.	26/11/2008	26/09/2017
Mis en Compatibilité du PLU	07/06/2018	
Modification n°1 du PLU	21/11/2023	

**Elaboration du PLU :**

TOURNEVIRE – Aimée Marino-Lamy urbaniste – Mas de Monge 13150 TARASCON – aimee.marino@tourneville.com

**Modification n°1 du PLU :**

ADELE-SFI, 434 rue Etienne Lenoir 30900 NÎMES  
Tel : 04 66 64 01 74  
Email : adele-sfi@adelesfi.fr

**Juin 2024**

Sommaire

<b>TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>6</b>
ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN .....	7
ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS ....	7
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
ARTICLE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE ET ELEMENTS DE PATRIMOINE BATI A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME .....	8
ARTICLE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA DESSERTE PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES et FAISABILITE DE PROJETS ROUTIERS .....	11
<b>TITRE II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES</b> .....	<b>12</b>
<b>URBAINES</b> .....	<b>12</b>
<b>Dispositions applicables à la zone Ua</b> .....	13
Caractère de la zone : .....	13
I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	13
ARTICLE Ua 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	13
<b>ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b> 14	
II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	14
ARTICLE Ua 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	14
ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	14
ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	15
ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	15
ARTICLE Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	15
ARTICLE Ua 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	16
ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS.....	16
ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....	16
ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	16
ARTICLE Ua 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	18
ARTICLE Ua 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES .....	19
ARTICLE Ua 14 : Coefficient d'occupation des sols.....	19
ARTICLE Ua 15 : performances énergétiques et environnementales .....	19
ARTICLE Ua 16: infrastructures et réseaux de communication électroniques.....	19
<b>Dispositions applicables à la zone Uc</b> .....	20
Caractère de la zone : .....	20
I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	20
ARTICLE Uc 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	20
ARTICLE Uc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES     22	
III. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	25
ARTICLE Uc 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	25
ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	25
ARTICLE Uc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	26
ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	26

ARTICLE Uc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	27
ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	27
ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	27
ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	28
ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	28
ARTICLE Uc 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	29
ARTICLE Uc 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES .....	30
ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	30
ARTICLE Uc 15 : PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES.....	30
ARTICLE Uc 16: INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES .....	30
<b>TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .....</b>	<b>31</b>
<b>Dispositions applicables à la zone IAU .....</b>	<b>32</b>
Caractère de la zone : .....	32
I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	32
ARTICLE IAU.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	32
ARTICLE IAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES. ....	32
II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	32
ARTICLE IAU.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES. ....	32
ARTICLE IAU.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES.....	32
<b>Dispositions applicables à la zone IIAU .....</b>	<b>33</b>
Caractère de la zone : .....	33
II. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	33
ARTICLE IIAU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	33
ARTICLE IIAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	33
IV. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL .....	34
ARTICLE IIAU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	34
ARTICLE IIAU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	34
ARTICLE IIAU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	35
ARTICLE IIAU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	35
ARTICLE IIAU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	36
ARTICLE IIAU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	36
ARTICLE IIAU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	37
ARTICLE IIAU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	37
ARTICLE IIAU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	37
ARTICLE IIAU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....	38
ARTICLE IIAU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES .....	39
ARTICLE IIAU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	39
ARTICLE IIAU 15 - PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	39
ARTICLE IIAU 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES .....	39

<b>TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</b>	<b>40</b>
<b>Dispositions applicables à la zone A.....</b>	<b>41</b>
Caractère de la zone : .....	41
I.    NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	41
ARTICLE A 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	41
ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	41
II.   CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	42
ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	42
ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	42
ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	43
ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	43
ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	44
ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	44
ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	44
Non règlementé .....	44
ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	44
ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	44
ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	45
ARTICLE A 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES .....	46
ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	46
ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	46
ARTICLE A 16: INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES .....	46
<b>TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</b>	<b>47</b>
<b>Dispositions applicables à la zone N.....</b>	<b>48</b>
Caractère de la zone : .....	48
I.    NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	48
ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES .....	48
ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....	49
II.   CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	49
ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC .....	49
ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX .....	49
ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....	50
ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	50
ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....	51
ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....	51
ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....	51
ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	51
ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS .....	51
ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....	52

ARTICLE N 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES .....	52
ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS .....	53
ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....	53
ARTICLE N 16: INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATION ÉLECTRONIQUES .....	53
<b>ANNEXES.....</b>	<b>54</b>

## **TITRE I- DISPOSITIONS GENERALES**

## **ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement est établi en application du Code de l'Urbanisme.  
Il s'applique au territoire de la commune de GARRIGUES SAINTE EULALIE (30).

## **ARTICLE 2 : PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

### **Article L151-8**

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

### **Affectation des sols et destination des constructions**

#### **S'ajoutent aux dispositions du présent règlement:**

- les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol et qui sont reportées à titre indicatif sur le plan des servitudes annexé au PLU, Notamment le PPRI qui dans les zones concernées impose des règles de constructibilité auxquelles il faut se référer.
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la réglementation des installations classées,...
- Les emplacements réservés dont la liste figure en annexe,
- Les règles de lotissements approuvés dont les dispositions seraient plus contraignantes.

## **ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

### **Article L151-9**

Le règlement délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger.

Il peut préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées et également prévoir l'interdiction de construire.

Il peut définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées.

### **Article L151-10**

Le règlement peut délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée.

Chaque zone est désignée par un indice : lettres minuscules (ex. : Ua, Ub, ...). Les zones peuvent

comprendre des secteurs qui sont désignés par l'indice de zone accompagné d'un chiffre ou d'une lettre minuscule (ex. UC1 et Np, ...).

Les zones urbaines auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre II.

Les zones à urbaniser auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre III.

Les zones agricoles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre IV.

Les zones naturelles auxquelles s'applique le présent règlement font l'objet du titre V.

## **ARTICLE 4 : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE ET ELEMENTS DE PATRIMOINE BÂTI A PRESERVER AU TITRE DE L'ARTICLE L151-19 DU CODE DE L'URBANISME**

### **Préambule**

Le présent PLU identifie et localise, au titre de l'article Article L151-19 et Article L151-23 du code de l'urbanisme, des éléments de paysage et délimite des espaces publics, des sites et secteurs, (continuités écologiques), à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, ou en cas de péril.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager sont soumis à déclaration préalable, ce qui permet si besoin à l'autorité compétente de s'y opposer ou d'émettre des prescriptions particulières dans le cadre de leur réalisation.

Les dispositions suivantes fixent les règles et/ou les recommandations de nature à assurer la protection de ces éléments identifiés au document graphique et dont la liste est annexée au présent règlement.

Pour les espaces boisés classés les prescriptions appliquées sont celles de l'article L. 113-2 et L. 421-4 du CU.

Ces règles s'appliquent en complément des règles des zones. Dans l'hypothèse de prescriptions différentes ayant le même objet, c'est la disposition la plus contraignante qui s'applique.

Les éléments inscrits au document du règlement au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont composés :

- des éléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour la préservation et le maintien des continuités écologiques (ripisylves,...)
- (alignements en bordure de la RD982 ; place plantée dans le village)
- des jardins participant au caractère des noyaux anciens (Garrigues)
- des éléments de patrimoine bâti (bâti vernaculaire, édifices religieux, patrimoine de l'eau, ...)

### **4-1 Dispositions applicables aux éléments végétaux et paysagers**

#### **Dispositions applicables aux bords des cours d'eau et leur végétation**

L'ensemble de ces éléments doivent être conservés et mis en valeur.

Sur ces espaces il est important de :

- préserver le caractère naturel

- renforcer et rétablir les continuités paysagères et végétales (restauration par plantations en utilisant des espèces locales)
- Toute construction est interdite sur une bande de 10 m de part et d'autre du cours d'eau.

Les coupes et abattages d'arbres peuvent être autorisés dans les cas suivants :

pour assurer la sécurité des biens ou des personnes ;

- dans le cadre d'une gestion raisonnée des ripisylves, afin d'éviter les risques sanitaires et garantir la diversité des essences et strates végétales présentes ;
- dans le cas d'aménagement de chemin d'accès nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières
- dans le cas d'une remise en valeur agricole compatible avec les enjeux de maintien des continuités paysagères et écologiques

En cas de suppression de boisements, la suppression doit être compensée par des arbres de qualité et quantités équivalentes et ne doit concerner qu'une partie limitée du boisement affecté (inférieure à 10%)

### **Dispositions applicables aux réservoirs de biodiversité**

Les coupes et abattages d'arbres peuvent ainsi être autorisés dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens ou des personnes ;
- dans le cadre d'une gestion raisonnée des ripisylves, afin d'éviter les risques sanitaires et garantir la diversité des essences et strates végétales présentes ;

### **Dispositions applicables aux plantations d'alignement en bord de route**

Les coupes et abattages d'arbres peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens ou des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires,

En cas d'abattage, les arbres doivent être remplacés par des plantations équivalentes. Le principe d'alignement doit être préservé.

### **Dispositions applicables aux plantations d'alignement des espaces publics**

Les secteurs et éléments identifiés présentent des qualités paysagères qu'il est souhaitable de préserver, requalifier ou développer. Les places plantées (avenue de la mairie) constituent des espaces publics de qualité .mettant en valeur le centre ancien.

L'objectif est d'en préserver l'usage du sol et la qualité paysagère. Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère paysager du site protégé sauf ceux nécessaires à l'entretien, la mise en valeur du site ou la réalisation de réseaux publics

Les coupes et abattages d'arbres peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens ou des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires,
- Pour permettre une mise en valeur de l'espace public

La suppression d'arbres est compensée par des arbres en qualité et quantité équivalentes dans le respect de la composition végétale d'ensemble

La composition d'ensemble de ces espaces doit être respectée excepté dans le cas d'une recomposition globale du site visant à une remise en valeur de l'espace public tout en maintenant le principe d'une structure végétale de cours ou de mails plantés.

Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin de préserver leur pérennité et leur développement. L'imperméabilisation, les installations et les dépôts sont proscrits dans ces périmètres.

Les plantations doivent être maintenues en pleine terre ;

### **Dispositions applicables aux jardins des noyaux villageois**

Les coupes et abattages d'arbres peuvent être autorisés dans les cas suivants :

- pour assurer la sécurité des biens ou des personnes,
- pour éviter les risques sanitaires,
- Pour permettre, les installations et les travaux sur constructions existantes si :
- La suppression d'arbres ne concerne qu'une partie peu significative de l'ensemble végétal (inférieure à 10%)
- La suppression d'arbres est compensée par des arbres en qualité et quantité équivalentes

Ces jardins doivent être maintenus en pleine terre. Aucune construction en sous-sol n'est autorisée.

Les clôtures anciennes (murs pleins en pierre) et murs de séparation présentant un caractère patrimonial, ou appartenant à l'organisation d'un espace de qualité, doivent être conservés, entretenus ou restaurés ainsi que les portes et escaliers, portails, piliers.

La composition d'ensemble de ces espaces doit être respectée excepté dans le cas d'une recomposition globale du site visant à une remise en valeur.

- pour assurer la sécurité des biens ou des personnes,

### **4-2 Dispositions applicables aux éléments de patrimoine bâti**

Les travaux de démolition ou de modification de l'aspect extérieur des éléments de patrimoine bâti peuvent être autorisés à condition :

- qu'ils aient pour but de garantir l'entretien, la conservation, et la mise en valeur de l'élément.
- Qu'ils ne portent pas atteinte à la qualité de l'élément bâti, en particulier au regard de son intérêt historique, culturel, architectural et paysager

Dans le cas où le règlement de zone le permet, les constructions nouvelles et les aménagements à proximité immédiate peuvent être autorisés à condition qu'ils participent :

à la préservation et la mise en valeur des caractéristiques historiques, architecturales, culturelles et paysagères de ces éléments.

#### **ARTICLE 5 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA DESSERTE PAR DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES et FAISABILITE DE PROJETS ROUTIERS**

Pour l'ensemble des zones, l'autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) pourra être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou des constructions envisagés. Un refus pourra également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. La notion de sécurité sera appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

En outre l'ensemble des zones pourra être modifiée pour autoriser les remblais/déblais rendus nécessaires pour l'aménagement d'une infrastructure.

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

## Dispositions applicables à la zone Ua

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine dense correspondant aux centres historiques.

Cette zone est destinée à accueillir une pluralité de fonctions : logements (individuels, groupés, collectifs) et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, services, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, activités urbaines non nuisantes nécessaires à la zone.

Les prescriptions concourent à perpétuer l'architecture traditionnelle du village ainsi que son homogénéité.

Ainsi, l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension, tant dans l'usage des matériaux que dans celui du choix des teintes.

Toutefois, un aménagement partiel ou une extension mesurée de facture contemporaine pourront être acceptés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment existant et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.

Cette zone peut accueillir une pluralité de fonctions : logements et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif,...

Une partie de la zone Ua est concernée par le risque d'inondation par ruissellement défini par l'étude Exzeco, aléa indifférencié :

- constructibilité soumise à conditions (calage à TN + 80cm)
- Pas d'établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable

### I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE Ua 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Article R151-27 et 28

- Les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et forestier,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt non liées à une occupation existante et autorisée,
- Le stationnement à des fins d'habitat pendant plus de trois mois par an d'habitations légères de loisirs, résidences mobiles et de loisirs, caravanes...
- Les aménagements de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

## **ARTICLE Ua 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

Les activités ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale, à déclaration ou à enregistrement (ce troisième régime a été créé par l'ordonnance n° 2009-663 du 11 juin 2009 relative à l'enregistrement de certaines installations classées pour la protection de l'environnement)

Conformément à la loi n° 76-663 du 19/07/1976 :

- o Quand elles sont déjà existantes,
- o Quand elles sont nouvelles mais justifiées par leur lien avec la vie urbaine.

## **II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

#### **1. Accès**

Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

#### **2. Desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

### **ARTICLE Ua 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1. Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### **2. Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa

#### **3. Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel et comporter tout dispositif permettant avant rejet la rétention des eaux de pluie.

Par ailleurs, pour le jardinage, il est recommandé de mettre en place un système de récupération de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la Commune. ces installations devront satisfaire aux dispositions du texte encadrant cet usage; l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments » et notamment en ce qui concerne l'obligation de munir les aérations « de grille anti-moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum »

#### **4. Réseaux divers**

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux divers (télécom, Erdf et autres opérateurs, fibre...) devront être enterrés ou mis en discrétion s'ils doivent être apparents en façades.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

### **ARTICLE Ua 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Néant

### **ARTICLE Ua 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EM-PRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées :

- o soit à l'alignement des voies et emprises publiques (existantes, modifiées ou à créer)
- o soit, si plusieurs constructions existantes marquent, par un retrait par rapport à la limite du domaine public ou de l'alignement ainsi constaté et constitué, une typologie de rue remarquable.

NB : Les voies privées accueillant de la circulation publique sont assimilées à des emprises publiques et doivent ainsi répondre aux mêmes règles d'implantation visées ci-haut; a contrario, les passages et cheminements piétons ne sont pas considérés comme des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU ni pour les constructions de piscines.

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

Les constructions devront respecter les dispositions suivantes :

1. L'implantation en limite séparative est autorisée.
2. En cas d'implantation en retrait, les constructions devront être implantées à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée en tous points de la façade ( $L=H/2$ ) depuis le terrain naturel, avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date d'approbation du PLU ni pour les constructions de piscines.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE Ua 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé.

## **ARTICLE Ua 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les faitages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone en respectant la hauteur des constructions mitoyennes. Sans pouvoir excéder 11m.

## **ARTICLE Ua 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

### **1. Règle générale**

Les prescriptions de l'article Ua11 concourent à perpétuer l'architecture traditionnelle du village ainsi que son homogénéité. Ainsi, l'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devra être respectée lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension, tant dans l'usage des matériaux que dans celui du choix des teintes. Toutefois un aménagement partiel ou une extension mesurée de facture contemporaine pourront être acceptés sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment existant et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.

### **2. Les percements et les huisseries :**

Les ouvertures devront avoir une hauteur franchement supérieure à leur largeur (rapport de 1 pour 1.4, à minima). Néanmoins, exceptionnellement, les ouvertures carrées justifiées par un motif technique pourront être autorisées.

La hauteur des percements sera décroissante du niveau inférieur au niveau supérieur. Les nouveaux percements tiendront compte cependant, dans leurs alignements comme dans leurs proportions, de la composition des percements existants.

L'usage de matériaux contemporains devra se faire dans le respect de l'architecture et du patrimoine d'origine (bois, fer, alu). Les menuiseries (portes, fenêtres, volets...) devront présenter des conditions d'aspect extérieur compatibles à l'architecture traditionnelle :

Le bois, fer, alu et autres matériaux nobles sont des matériaux traditionnels qu'il convient de favoriser.

L'utilisation de menuiseries de formes ou de matériaux contemporains (type PVC ou autre matériau composite) n'est autorisée que dans la mesure où elle n'est pas incompatible avec les caractéristiques architecturales du bâtiment et des constructions voisines et, le cas échéant avec les caractéristiques initiales des menuiseries en cas de modifications (réhabilitation) de bâtiment existant.

Exemples :

1) les huisseries PVC (ou autre matériau composite) ne sont autorisées que sous réserve de leur compatibilité architecturale avec les formes présentes dans le bâti ancien (type, proportions, aspect « bois » ou teintées).

2) Les modèles de portes d'entrée principales doivent s'inspirer d'une gamme de centre ancien.

3) Les volets roulants ne sont pas autorisés sur des façades d'origine et de composition traditionnelles. Il faut leur préférer les volets d'aspect traditionnel, à double lames croisées ou comparables par leur rendu extérieur.

### **3. Les façades (enduits, badigeons, pierres apparentes) :**

S'ils sont destinés à être recouverts d'un parement ou d'un enduit, les matériaux de façades (briques creuses, parpaings) ne peuvent en aucun cas être laissés apparents, ni sur les parements extérieurs des constructions, ni sur les murs extérieurs. Idem pour les clôtures, notamment en limite de propriété.

En règle générale, les parties anciennes en rez-de-chaussée montées en pierres de tout-venant sont enduites. Seuls les étages dits « nobles » sont construits avec des pierres apparentes issues de carrière locales. Si cependant, les pierres devaient être traitées pour rester apparentes, l'enduit des joints devra être réalisé à pierre-vue et la teinte des joints devra se fondre avec celle des pierres apparentes. Néanmoins, les chaînages et les encadrements de baies en pierre et brique ne doivent pas être recouverts.

Les couleurs des façades devront s'harmoniser avec celles des constructions du centre ancien. On privilégiera la teinte « ton pierre » car elle est dominante dans le centre ancien. Elle pourra cependant être nuancée grâce à l'adjonction d'ocres naturels (ou similaires). Toutefois, le blanc, les couleurs vives et les enduits brillants sont interdits en teinte générale de façade.

### **4. Les toitures**

Les toitures seront revêtues de tuiles traditionnelles ou assimilées (romaines, rondes ou canal.) Les tôles ondulées en acier galvanisé brut, en ciment gris ou teintées dans la masse ainsi que les revêtements bituminés laissés apparents sont interdits pour tous types de constructions car inappropriés dans le centre ancien.

Ces éléments pourront être employés sous la condition qu'ils soient recouverts de tuiles traditionnelles ou assimilées (romaines, rondes ou canal). Dans ce cas, une attention particulière sera portée sur leur traitement afin qu'aucun bois de charpente ne soit visible en égout et en rive (à l'exception des auvents) ;

Les terrasses « tropéziennes » sont permises, en l'état de la toiture, sous condition du maintien des rives et/ou génoises d'origine. A contrario, elles ne sont pas autorisées si elles produisent des éléments émergents (meubles et personnes occupantes) visibles depuis le domaine public.

### **5. Traitements des annexes et éléments techniques**

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être incorporées à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires ne seront autorisés qu'intégrés en toitures ou surimposés de 20cm maximum par rapport à la toiture.

Les éoliennes sont interdites.

Les descentes d'eaux pluviales font partie de la composition architecturale de la façade et doivent être prise en compte dans tout projet. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias et

terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades et de l'espace public.

Les climatiseurs, les paraboles, les antennes et autres éléments techniques apparents (machineries...) ne doivent pas être visibles depuis le domaine public. Cependant, pour les constructions entourées de voies et emprises publiques ou ne disposant pas de façades privées accessibles, ces ouvrages techniques seront mis en discrétion et/ou intégrés sur la façade la moins exposée.

Les citernes à gaz ou au fuel situées hors de la construction devront être enterrées.

## 6. Clôtures

Les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre ainsi que les grilles et portails anciens doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, et présenter une harmonie d'ensemble (pas de matériaux hétéroclites) et être compatibles avec le caractère du village :

En façade sur rue : elles doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques ou collectives.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre ou enduit dont la hauteur tout compris aura 1,80 mètre au maximum ou à harmoniser avec celle des clôtures immédiatement voisines.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,50 et 1,20 mètres surmonté d'une grille en métal ou ferronnerie éventuellement doublé d'une haie végétale. Le mur ne sera jamais surmonté d'un grillage ni d'aucun autre dispositif autre qu'une grille en métal ou ferronnerie.

Sont interdits :

- les matériaux industriels de type « fausse pierre »
- Les matériaux type claustras, canisses, ou grillage

Clôtures séparatives entre propriétés privées : elles doivent être implantées en limite séparative. Leur hauteur, tout compris, ne doit pas dépasser 1,80 mètres

Sont autorisés: les haies vives, les grillages et les murs pleins (hauteur tout compris : entre 0,60 et 1,80 mètre au maximum) ou à harmoniser avec celle des clôtures immédiatement voisines.

Les nouveaux murs de clôtures doivent être en pierre ou enduits sur leurs deux faces selon les mêmes règles d'aspect concernant les façades (voir point 11-3).

Les plantations de haies privilégieront les essences appartenant à la palette végétale locale (cf. art. Ua13).

## **ARTICLE Ua 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 25 m<sup>2</sup> par emplacement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements dans les volumes existants et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Pour la création de nouveau logement (bâti neuf ou création de nouveau logement dans l'existant) il sera demandé une place de stationnement par logement.

Si un espace de stationnement est transformé en pièce d'habitation, le propriétaire devra apporter la preuve qu'il a une autre solution pour le stationnement.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain (construction neuve ou rénovation) le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

### **ARTICLE Ua 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES**

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues (en particulier les mails et alignements ceinturant le centre ancien, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Sauf incompatibilité technique majeure liée aux contraintes techniques ou urbanistiques en centre ancien, les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre de haute tige pour deux à quatre emplacements.

Toute plantation devra être réalisée avec des essences locales adaptées au climat méditerranéen en harmonie avec le caractère du centre ancien. La taille des végétaux doit être adaptée à l'échelle du lieu.

Sont à éviter :

- Les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas etc qui banalisent le site
- Les Cupressacées (et en particulier le cyprès), plantes très allergènes

Les haies d'essences variées sont à privilégier pour la réalisation des clôtures végétales.

### **ARTICLE Ua 14 : Coefficient d'occupation des sols**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ua 15 : performances énergétiques et environnementales**

Non réglementé.

### **ARTICLE Ua 16: infrastructures et réseaux de communication électroniques**

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone Uc

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone pavillonnaire relativement dense, située en continuité des zones urbanisées des centres anciens.

Cette zone est destinée à accueillir une pluralité de fonctions : logements (individuels, individuel-groupé, collectifs) et leurs annexes, hébergement hôtelier, commerces, services, bureaux, équipements publics ou d'intérêt collectif, activités urbaines non nuisantes nécessaires à la zone.

Une partie de la zone UC est située dans la zone PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation). En zone PPRI, toutes les constructions, travaux, installations et aménagements autorisés, doivent respecter le règlement du PPRI.

Une partie de la zone UC est concernée par le risque d'inondation par ruissellement défini par l'étude Exzeco, aléa indifférencié :

- constructibilité soumise à conditions (calage à TN + 80cm)
- Pas d'établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable

Le secteur Ucp correspond au cône de visibilité du village ancien de Garrigues; des prescriptions particulières sont imposées pour les hauteurs des bâtiments et l'aspect des constructions.

- Au périmètre de l'ancien lotissement du Pigeonnier
- Au périmètre de l'ancien lotissement des Parrans

Une partie du secteur UCi situé au sud des Garrigasses pour lequel existe une OAP à laquelle il faut se référer.

L'ensemble de la zone est équipée de manière satisfaisante en réseaux publics (voies, réseau assainissement des eaux usées, eau potable, électricité et téléphone), hormis le secteur Uci non raccordé à l'assainissement collectif.

## I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE Uc 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles à usage industriel, agricole et forestier,
- Les constructions nouvelles à usage d'entrepôt non liées à une occupation existante et autorisée,
- Les aménagements de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement à des fins d'habitat pendant plus de trois mois par an d'habitations légères de loisirs, résidences mobiles et de loisirs, caravanes...
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

**En zone d'Aléa fort du PPRI :**

Sont interdits , à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 :

- les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article suivant
- les créations ou extensions de plus de 20% d'emprise au sol d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
- les créations ou extensions de plus de 20% d'emprise au sol d'établissements nécessaires à gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
- l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou PRL existants
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation
- les changements de destination des constructions allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité,
- les extensions des bâtiments d'habitation existants supérieures à 20 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants supérieures à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document)
- la création de surfaces habitables pour des locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés en dessous de la côte de référence.
- la création d'ouvertures en dessous de la côte de référence (PHE + 0,30m) si celles-ci ne sont pas équipés de batardeaux d'au moins 0,5 m de hauteur ;
- les serres en verre, appelées souvent « chapelles »
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements
- les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et de déchets
- tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux déjà urbanisés
- les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants

#### **En zone d'Aléa modéré du PPRI :**

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 :

- les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
- les créations d'établissements nécessaires à gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives
- l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou PRL existants
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation
- la création de surfaces pour des locaux d'habitation ou d'activités dont le niveau fini des planchers sont situés en dessous de la côte de référence (+0,80 m par rapport au terrain naturel).
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements
- les dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures et de déchets
- tout travaux d'exhaussement ou affouillement des sols modifiant les conditions d'écoulement ou le champ d'expansion de crue, et en particulier les remblais et les endiguements sauf s'ils sont de nature à protéger des lieux urbanisés
- les dépôts et stockage de produits dangereux ou polluants

#### **En zone d'Aléa résiduel du PPRI :**

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 :

- Les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative
- l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)
- Les opérations de déblais/remblais qui conduirait à une augmentation du volume remblayés dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés.

## **ARTICLE Uc 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont admis sous conditions les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

Les activités ainsi que les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale, à déclaration ou à enregistrement (ce troisième régime a été créé par l'ordonnance n° 2009-663 du 11 juin 2009 relative à l'enregistrement de certaines installations classées pour la protection de l'environnement ) conformément à la loi n° 76-663 du 19/07/1976

- Quand elles sont déjà existantes,
- Quand elles sont nouvelles mais justifiées par leur lien avec la vie urbaine.

Pour toute opération supérieure à 10 logements il sera demandé 20% de logements locatifs sociaux.

### **En zone d'Aléa fort du PPRI :**

Sont autorisés, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités à l'article 1, et sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes :

- la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux, sans création d'habitation supplémentaire, et sous réserve que la surface des planchers habitables soit calée au dessus de la côte de référence (PHE + 0,30m).
- dans les secteurs urbanisés de centre ancien (FUcu), les changements de destination des constructions pour en faire des bâtiments à usage d'habitations, sous réserve que les niveaux de plancher habitable soient calés au minimum à la cote de référence ( PHE + 0,30m) et que la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise
- dans les secteurs urbanisés de centre ancien (FUcu), les changements de destination des constructions pour en faire des bâtiments à usage de commerces, de bureaux ou d'activités sous réserve que soit créé un espace refuge. Dans ce cas, si le projet prévoit des surfaces de plancher calées sous la côte de référence, les matériaux utilisés devront être insensible à l'inondation, et les réseaux électriques descendants.
- les autres changements de destination des constructions allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité et sous réserve que les niveaux de plancher habitable soient calés au minimum à la cote de référence ( PHE + 0,30m)
- les extensions des bâtiments d'habitation existants jusqu'à 20 m<sup>2</sup> d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants jusqu'à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date

d'approbation du présent document), sous réserve que le niveau fini du plancher bas habitable soit calé au dessus de la cote de référence (cote de PHE +0,30m).

- les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>
- Pour permettre le renouvellement urbain et par dérogation à l'article 1 les constructions ou aménagements intégrés dans une opération globale d'aménagement urbain si elle conduit à une diminution globale de la vulnérabilité, notamment en réduisant le nombre de logements inondables par l'aléa de référence. Dans le cadre de cette opération globale, le niveau fini des planchers habitables des locaux d'habitation ou d'activités nouvellement créés ou nouvellement affectés à ces destinations devra être située au dessus de la cote de référence (PHE + 0,30m).
- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence)
- Les piscines au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours
- la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation. Dans le cas de surface de plancher calées sous la cote de référence, pour des raisons d'impossibilité alternative, les matériaux utilisés devront être insensible à l'inondation et les réseaux électriques descendants
- Les tunnels de forçage (ou serres en plastique)
- Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement, sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation
- Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.

#### **En zone d'Aléa modéré du PPRI :**

Sont autorisés, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités à l'article 1, sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes :

- les constructions nouvelles, les changements de destination sous réserve que le niveau fini de tout plancher habitable créé ou aménagé soit calé à +0,80 m par rapport au terrain naturel et que la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise (police, gendarmerie, pompiers, mairie et services techniques municipaux...) sauf à démontrer l'impossibilité d'une implantation alternative.
- les extensions ou les aménagements de constructions sous réserve que le niveau fini de tout plancher habitable créé ou aménagé soit calé à +0,80 m par rapport au terrain naturel établi sur un plan de géomètre remis par le pétitionnaire
- la création d'ouvertures sur des niveaux de planchers habitables à condition que les ouvertures créées à une cote inférieure à 0,80m par rapport au terrain naturel soient équipées de batardeaux.
- la reconstruction de bâtiments sinistrés à condition que ces sinistres ne soient pas liés à une inondation. Ces reconstructions ne seront autorisées qu'à emprise et volume inférieurs ou égaux aux emprises et volume initiaux, sans création de logement

supplémentaire, et sous réserve que le niveau fini des planchers habitables soit calée à +0,80 m au moins par rapport au terrain naturel).

- Les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence)
- Les piscines au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours
- la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement, sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation
- Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.

**En zone d'Aléa résiduel du PPRI :**

Sont autorisés, les travaux, constructions, ouvrages, installations, ou activités non cités à l'article 1, sous réserve du respect des prescriptions obligatoires suivantes :

- les constructions nouvelles et les extensions ou aménagements des constructions existantes à usage d'habitation sous réserve que le niveau du plancher bas habitable soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel
- Les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sous réserve de la production d'une étude spécifique de vulnérabilité indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde au regard des risques d'inondation (conditions d'accès et d'évacuation en cas de crues...) et sous réserve que le niveau du plancher bas habitable soit calé à plus de 0,80 m par rapport au terrain naturel

### **III. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uc 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

##### **1 Accès**

Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

Les accès charretiers nouveaux et d'usage principal devront être non clos (position du portail en retrait) afin de permettre les manœuvres des entrées / sorties de véhicules en dehors de l'emprise de la voie publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les projets d'accès ne devront pas nuire au fonctionnement des fossés en bordure de la voie publique et, dans le cas de voies de desserte imperméables et implantées dans la pente, des dispositifs de recueillement des eaux de pluie devront être installés avant la voie publique.

##### **2 Desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (groupe d'habitation, permis d'aménager...), les dessertes urbaines devront proposer un projet global qui prendra en compte toutes les natures de déplacements, leur confort et leur sécurité.

#### **ARTICLE Uc 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

##### **2 Eaux usées**

A l'exception de la zone Uci (assainissement autonome), toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Dans le secteur Uci les constructions devront respecter les prescriptions édictées par le zonage d'assainissement de la commune.

Dans le secteur à OAP de la zone Uci une solution d'assainissement groupé devra être trouvée. Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa.

### **3 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Le volume sera calculé sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel ou le réseau pluvial public limité à 7l/s/ha.

Les opérations d'aménagement d'ensemble d'une superficie supérieure ou égale à 2 500 m<sup>2</sup> devront prévoir la rétention des eaux pluviales sur l'unité foncière de l'opération en présentant un bilan hydraulique neutre calculé sur la base d'une rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé (bâti + voirie) avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 litres/secondes/hectares (loi sur l'eau – application Gard).

Par ailleurs, pour le jardinage, il est recommandé de mettre en place un système de récupération de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la Commune. Ces installations devront satisfaire aux dispositions du texte encadrant cet usage ; l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments » et notamment en ce qui concerne l'obligation de munir les aérations « de grille anti-moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum »

### **4 Réseaux divers**

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés. Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

## **ARTICLE Uc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Dans le secteur Uci les superficies minimales des terrains est déterminée par le type d'assainissement.

Dans le reste de la zone la superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

## **ARTICLE Uc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EM-PRISES PUBLIQUES**

NB : Les règles d'implantation des constructions qui suivent intéressent les voies publiques comme les voies privées ouvertes à la circulation publique. A contrario, elles ne s'appliquent pas aux servitudes de passage privée qui relèveront des dispositions règlementaires de l'article Uc7 suivant.

Dans le secteur Ucp du Pigeonnier et des Parans, les constructions doivent être implantées suivant l'alignement porté au schéma d'aménagement de la zone. Les constructions ou murs de clôture, à l'exception de ceux surmontés d'une grille, doivent représenter un alignement bâti d'au moins 80 % du linéaire de la parcelle donnant sur voie publique ou privée.

Dans le secteur OAP: se reporter au plan de l'OAP.

Dans le reste de la zone, sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Ce recul pourra cependant être réduit (adaptation mineure) dans les cas d'extension d'une construction existante située dans la marge définie ci-haut.

En outre, ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour les annexes à la construction principale dont le volume maximum sera d'un (1) niveau de rez-de-chaussée (Rdc) et dont la hauteur maximale ne dépassera pas 3.00m :
- pour la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.
- pour les constructions de piscines.
- pour les ouvrages en saillies : les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, loggias en saillie, s'ils ne portent pas atteinte à la libre circulation des usagers.

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

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

**7-1 :** En cas d'implantation en retrait, les façades devront respecter une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment, mesurée par rapport au terrain naturel en tous points de la façade ( $L=H/2$ ), avec un minimum de 3 mètres.

**7-2 :** En cas d'implantation en limite, les constructions ne dépasseront pas :

- 1) un volume maximum d'un (1) niveau de rez-de-chaussée (Rdc)
- 2) une hauteur maximale de 3.00m:

Dans le secteur Ucp du Pigeonnier et des Parans, les constructions doivent être implantées suivant l'alignement porté au schéma d'aménagement de la zone. Les constructions ou murs de clôture, à l'exception de ceux surmontés d'une grille, doivent représenter un alignement bâti d'au moins 80 % du linéaire de la parcelle donnant sur voie publique ou privée.

Dans le secteur OAP : se reporter au plan de l'OAP.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de piscines.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur sous OAP : se reporter au plan de l'OAP

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

Non règlementé

## **ARTICLE Uc 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Afin de gérer au mieux l'eau de pluie et le ruissellement, étant donné que la zone centre village n'a pas de réseau d'assainissement des eaux pluviales, l'emprise au sol sera limitée à 35% de la surface de la parcelle.

Dans le secteur Ucp l'emprise au sol des bâtiments ne pourra excéder 20 % de la superficie du terrain. Toute construction devra être édifiée dans le polygone d'implantation porté au plan

de zonage. Les piscines et terrasses réalisées à une hauteur maximale de 0,40 mètre par rapport au niveau du terrain naturel ne sont pas concernées par cette disposition. Cependant en aucun cas elles ne pourront être couvertes.

Dans le secteur OAP les constructions devront être implantées dans le polygone porté à l'orientation d'aménagement et de programmation.

## **ARTICLE Uc 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur maximale : 9m.

## **ARTICLE Uc 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

### **1. Règle générale**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devront être respectées lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension. Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment existant et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.

### **2. Traitements des annexes et éléments techniques**

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses).

Les citernes à gaz ou au fuel situées hors de la construction seront soit enterrées, soit mises en discrétion et fixées au sol.

Les éoliennes ne sont pas autorisées.

### **3. Clôtures**

Les clôtures devront être compatibles avec le caractère du quartier.

Les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre ainsi que les grilles et portails anciens doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, et présenter une harmonie d'ensemble (pas de matériaux hétéroclites) et être compatibles avec le caractère du quartier :

**En façade sur rue :** elles doivent être implantées à l'alignement des emprises publiques ou collectives.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un mur plein en pierre ou enduit, à harmoniser avec celle des clôtures immédiatement voisines. Les murs ne devront être ni doublés ni surmontés d'un grillage ni d'aucun dispositif.
- Soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 et 1,00m surmonté d'une grille en métal ou ferronnerie éventuellement doublé d'une haie végétale. Le mur ne sera jamais surmonté d'un grillage ni d'aucun autre dispositif autre qu'une grille en métal ou ferronnerie.
- Soit d'une haie végétale d'essences variées éventuellement doublée d'un grillage dont la hauteur du soubassement n'excédera pas 0,20 mètre.

Sont interdits :

- Les matériaux industriels de type « fausse pierre »
- Les matériaux type claustras, canisses,

**Entre propriétés privées :** elles doivent être implantées en limite séparative.

Sont autorisés:

les haies végétales d'essences variées éventuellement doublées d'un grillage dont la hauteur du soubassement n'excédera pas 0,20 mètre.

Les nouveaux murs de clôtures doivent être en pierre ou enduits sur leurs deux faces selon les mêmes règles d'aspect concernant les façades (voir point 11-3).

Les plantations de haies privilégieront les essences appartenant à la palette végétale locale (cf. art. UC13).

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 1.80m au-dessus du sol naturel

## **ARTICLE Uc 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1. Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles, 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.

### **2. Nombre d'emplacements :**

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage d'artisanat : 2 places de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 1 place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce : 2 places de stationnement pour 50 mètres carrés de surface de plancher.

- Pour les gîtes, hôtels et restaurants : 1 place par chambre et par 5m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

### **ARTICLE Uc 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES**

50% des espaces libres de constructions devront être traités en espaces verts. Ils doivent être aménagés en pleine terre.

En secteur Ucp, les terrains situés à l'ouest de l'avenue du Pigeonnier, pour préserver le cône de visibilité sur le village doivent être plantés en verger structuré avec des arbres fruitiers (amandiers, oliviers); tout alignement et tout arbre de haut jet sont à proscrire dans cette partie du secteur. De même tout obstacle visuel ne pourra dépasser 1,80 mètre dans cette partie du secteur.

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour deux à quatre emplacements en fonction de l'aménagement du parking.

Toute plantation devra être réalisée avec des essences locales variées adaptées au climat méditerranéen en harmonie avec le caractère du quartier. Les essences feuillues seront privilégiées. La taille des végétaux doit être adaptée à l'échelle du lieu.

Sont à éviter :

- Les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas etc qui banalisent le site
- Les Cupressacées (et en particulier le cyprès), plantes très allergènes

Les haies d'essences variées sont à privilégier pour la réalisation des clôtures végétales.

### **ARTICLE Uc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

### **ARTICLE Uc 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE Uc 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **Dispositions applicables à la zone IAU**

### **Caractère de la zone :**

C'est une zone d'urbanisation future, fermée à l'urbanisation dont l'ouverture sera conditionnée par la réalisation des réseaux et voiries afin de pouvoir y construire. Cette zone pourra être ouverte après modification du Plan Local d'Urbanisme.

Elle correspond à la zone appelée « Les Parrans » située à l'Est du village de Garrigues. Cette zone pourra être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble.

### **I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception des extensions mesurées des bâtiments existants avant l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.

#### **ARTICLE IAU.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.**

L'extension mesurée des bâtiments existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme est autorisée.

### **II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

## Dispositions applicables à la zone IIAU

### Caractère de la zone :

La zone IIAU est une zone ouverte à l'urbanisation dite « Les Garriguettes » située au sud de la RD à l'entrée Est du village de Garrigues, sous réserve d'être desservie par les voiries et réseaux divers, d'être urbanisée sous forme d'opération d'ensemble portant sur la totalité de la zone et de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui la concernent.

## II. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE IIAU 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

- Les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole et forestière, au commerce, au bureau, à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'hébergement hôtelier,
- Les aménagements de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- Le stationnement à des fins d'habitat pendant plus de trois mois par an d'habitations légères de loisirs, résidences mobiles et de loisirs, caravanes...
- Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

### ARTICLE IIAU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'urbanisation de la zone devra se faire dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et dans le respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui ont été définies.

Au moins **25%** de logements sociaux devront être réalisés sur l'ensemble de la zone (arrondi au chiffre entier le plus proche ou supérieur).

## **IV. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE IIAU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

#### **1 Accès**

Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

Les accès charretiers nouveaux et d'usage principal devront être non clos (position du portail en retrait) afin de permettre les manœuvres des entrées / sorties de véhicules en dehors de l'emprise de la voie publique.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies les constructions pourront être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les projets d'accès ne devront pas nuire au fonctionnement des fossés en bordure de la voie publique et, dans le cas de voies de desserte imperméables et implantées dans la pente, des dispositifs de recueillement des eaux de pluie devront être installés avant la voie publique.

#### **2 Desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile et de collecte des ordures ménagères.

Les dessertes urbaines devront proposer un projet global qui prendra en compte toutes les natures de déplacements, leur confort et leur sécurité.

### **ARTICLE IIAU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

#### **2 Eaux usées**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa.

#### **3 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Le volume sera calculé sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel ou le réseau pluvial public limité à 7 l/s/ha.

La rétention des eaux pluviales devra être prévue sur l'ensemble de l'opération d'ensemble en présentant un bilan hydraulique neutre calculé sur la base d'une rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé (bâti + voirie) avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 litres/secondes/hectares (loi sur l'eau – application Gard).

Par ailleurs, pour le jardinage, il est recommandé de mettre en place un système de récupération de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la Commune. Ces installations devront satisfaire aux dispositions du texte encadrant cet usage; l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments » et notamment en ce qui concerne l'obligation de munir les aérations « de grille anti-moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum ».

#### **4 Réseaux divers**

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés. Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

### **ARTICLE IIAU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

### **ARTICLE IIAU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EM-PRISES PUBLIQUES**

NB : Les règles d'implantation des constructions qui suivent intéressent les voies publiques comme les voies privées ouvertes à la circulation publique. A contrario, elles ne s'appliquent pas aux servitudes de passage privée qui relèveront des dispositions réglementaires de l'article IIAU7 suivant.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 15 mètres de l'axe de la RD982,
- 3 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des autres voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- pour la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.
- pour les constructions de piscines.
- pour les ouvrages en saillies : les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, loggias en saillie, s'ils ne portent pas atteinte à la libre circulation des usagers.

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

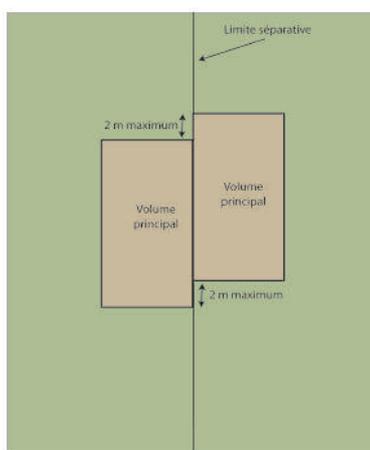
Le règlement s'oppose à l'application de l'article R151-21 du code de l'urbanisme. Les dispositions qui suivent s'appliquent donc à tous les bâtiments qui seront réalisés au sein de la zone IIAU.

Les constructions pourront être implantées en limite séparative ou en retrait, sous réserve de respecter les dispositions suivantes :

**7-1 : En cas d'implantation en retrait**, les façades devront respecter une distance minimum de 2 mètres.

**7-2 : En cas d'implantation en limite**, les constructions ne dépasseront pas :

- Volume principal : un volume maximum d'un niveau en Rez-de-chaussée (Rdc) soit une hauteur maximum de 4,00 mètres à l'égout (5,50 mètres au faîtage) sur la limite, sauf si la construction doit être adossée à un bâtiment existant ou projeté sur le fond voisin dans la même volumétrie (un volume maximum de deux niveaux, R+1, pouvant alors être admis, soit une hauteur maximum de 9 mètres au faîtage).
- Volume annexe : une hauteur maximale de 3.50 m sur la limite (mesurée à l'égout), et une longueur n'excédant pas 10m sur la limite séparative.
- Lorsque deux constructions sont adossées, elles peuvent s'implanter de manière décalée l'une par rapport à l'autre le long de leur limite séparative commune ; ce décalage est alors de deux mètres maximum (cf. schéma indicatif ci-dessous).



**7-3 :** Le long de la limite indiquée sur les plans de zonage (documents graphiques), les constructions devront être implantées en retrait de 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions de piscines.

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

Non réglementé

## **ARTICLE IIAU 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol sera limitée à 35% de la surface de l'unité foncière.

## **ARTICLE IIAU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Hauteur maximale (au faîtage ou au sommet de l'acrotère) : 9 mètres (R+1).

## **ARTICLE IIAU 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

### **1. Règle générale**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

L'architecture d'origine des constructions anciennes ou présentant un intérêt architectural devront être respectées lors d'une réhabilitation, d'un ravalement ou d'une extension.

Toutefois une extension de facture contemporaine pourra être acceptée sous réserve d'une bonne intégration au bâtiment existant et d'une bonne insertion dans le paysage urbain ou naturel.

### **2. Traitements des annexes et éléments techniques**

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs (murs de soutènement, terrasses).

Les citernes à gaz ou au fuel situées hors de la construction seront soit enterrées, soit mises en discrétion et fixées au sol.

Les éoliennes ne sont pas autorisées.

### **3. Clôtures**

Les clôtures devront être compatibles avec le caractère du quartier

Les clôtures anciennes en maçonnerie de pierre ainsi que les grilles et portails anciens doivent être conservés et restaurés.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple, et présenter une harmonie d'ensemble (pas de matériaux hétéroclites) et être compatibles avec le caractère du quartier :

3.1) En façade sur rue :

Les murs sont interdits. Des haies végétales d'essences variées pourront être doublées d'un grillage à maille rigide en retrait de 1m de la limite de la voirie.

Cas particulier : le long de la RD982, les clôtures seront constituées d'un mur en pierres sèches ou d'un mur en pierres sèches surmonté d'une grille en métal ou en ferronnerie, pouvant être alterné avec une grille ou un grillage. Elles seront obligatoirement doublées d'une haie végétale tout le long de la route.

Dans tous les cas :

- Hauteur maximum des clôtures : 1,80m au total.
- Sont interdits :
  - les matériaux industriels de type « fausse pierre »
  - Les matériaux type claustras, canisses,

3.2) Entre propriétés privées : elles doivent être implantées en limite séparative.

Sont autorisés :

- Les haies végétales d'essences variées éventuellement doublées d'un grillage dont la hauteur du soubassement n'excédera pas 0,20 mètre.
- Les murs de clôtures doivent être en pierre ou enduits sur leurs deux faces selon les mêmes règles d'aspect concernant les façades (voir article IIAU 11-3).
- Les plantations de haies privilégieront les essences appartenant à la palette végétale locale (cf. art. IIAU 13).
- Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur de 1.80m au-dessus du sol naturel.

## **ARTICLE IIAU 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

### **1. Dispositions générales**

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

### **2. Nombre d'emplacements :**

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places de stationnement par logement.
- Stationnement visiteurs : 1 place pour 3 logements (le nombre de places étant à arrondir à l'unité supérieure).
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

### **ARTICLE IIAU 13 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES**

50% des espaces libres de constructions devront être traités en espaces verts. Ils doivent être aménagés en pleine terre.

Les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison au minimum d'un arbre tige pour deux à quatre emplacements en fonction de l'aménagement du parking.

Toute plantation devra être réalisée avec des essences locales variées adaptées au climat méditerranéen en harmonie avec le caractère du quartier. Les essences feuillues seront privilégiées. La taille des végétaux doit être adaptée à l'échelle du lieu.

Sont à éviter :

- Les essences non locales type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas etc qui banalisent le site
- Les Cupressacées (et en particulier le cyprès), plantes très allergènes.

Les haies d'essences variées sont à privilégier pour la réalisation des clôtures végétales.

Dans la marge de recul de 4 mètres indiquée aux plans de zonage du PLU (documents graphiques), la frange végétale devra être conservée voire même renforcée.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE IIAU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE IIAU 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## **TITRE IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES**

## Dispositions applicables à la zone A

### Caractère de la zone :

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Une partie de la zone A est située dans la zone PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation). En zone PPRI, toutes les constructions, travaux, installations et aménagements autorisés doivent respecter le règlement du PPRI.

Une partie de la zone A est concernée par le risque d'inondation par ruissellement défini par l'étude Exzeco, aléa indifférencié :

- Pas d'extension d'urbanisation
- Inconstructible sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600m<sup>2</sup>
- Extension modérée de bâtiments existants autorisée

En outre, certains secteurs dans la zone agricole dont la qualité paysagère est remarquable sont identifiés sur le plan de zonage et classés en zone Ap. Celle-ci est traversée par l'ancienne voie ferrée susceptible d'être aménagée un jour en voie verte.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités Ap de protection stricte du paysage dans lesquels aucune nouvelle construction ne sera autorisée.

## I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE A1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article A2.

Le stationnement à des fins d'habitat pendant plus de trois mois par an d'habitations légères de loisirs, résidences mobiles et de loisirs, caravanes...

Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature, non liés et nécessaires au maintien d'une exploitation agricole.

Dans la zone Ap toute nouvelle construction est interdite.

### ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées en zone A

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole
- les équipements publics, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- l'édification d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité...)

## **II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Les accès et voies de desserte des constructions et installations projetées doivent répondre aux conditions énoncées ci-dessous :

#### **1 Accès**

Tout nouvel accès sur les voies publiques est soumis à autorisation du gestionnaire de voirie. Il doit être aménagé de manière à ne pas créer de difficultés ou de dangers pour les usagers de la voie publique ou pour les personnes utilisant ces accès.

Les projets d'accès ne devront pas nuire au fonctionnement des fossés en bordure de la voie publique et, dans le cas de voies de desserte imperméables et implantés dans la pente, des dispositifs de recueillement des eaux de pluie devront être installés avant la voie publique.

#### **2 Desserte**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des constructions projetées et permettant de satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en matière de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile, collecte des ordures ménagères.

Toute voirie nouvelle doit être adaptée à la topographie du terrain.

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

#### **1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur.

- Pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée): elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L 2224-9) mais nécessitent l'avis de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau 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).

Les prélèvements, puits et forages à usage domestique doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

### **Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement public est obligatoire pour toute construction qui requiert un assainissement des eaux usées.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

### **2 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière.

Les projets de constructions (hangars...) et installations nouvelles '(serres...) devront prévoir la rétention des eaux pluviales, en présentant un bilan hydraulique neutre calculé sur la base d'une rétention de 100l d'eau par mètre carré imperméabilisé (bâti + voirie) avec un débit de fuite des volumes retenus de 7 litres/secondes/hectares (loi sur l'eau – application Gard).

Par ailleurs, pour le jardinage, il est recommandé de mettre en place un système de récupération de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la Commune. Ces installations devront satisfaire aux dispositions du texte encadrant cet usage; l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments » et notamment en ce qui concerne l'obligation de munir les aérations « de grille anti-moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum »

De plus, les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagements ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau

### **3 Réseaux divers**

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

## **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EM-PRISES PUBLIQUES**

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5m des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de postes de transformation ou de distribution d'énergie,
- à la construction d'installations techniques d'intérêt général d'une emprise au sol inférieure à 25m<sup>2</sup>.

- dans le cas de l'extension d'une construction existante située dans les marges de recul précitées.

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

Les constructions seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de la parcelle. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de postes de transformation ou de distribution d'énergie,
- à la construction d'installations techniques d'intérêt général d'une emprise au sol inférieure à 25m<sup>2</sup>.
- dans le cas de l'extension d'une construction existante située dans les marges de recul précitées.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

## **ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 1 Pour les constructions nécessaires à l'activité agricole la hauteur maximale, mesurée en tout point du terrain naturel, est fixée à 15 mètres. Cette hauteur peut être portée à 20 mètres pour des éléments ponctuels de superstructure.
- 2 La hauteur maximale des autres constructions, mesurée en tout point du terrain naturel, ne pourra dépasser 15 mètres.
- 3 Les cheminées et les antennes ne sont pas comptées dans le plafond de hauteur.
- 4 Les dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages ou installations techniques nécessaires au fonctionnement de services publics ou d'intérêt général.

## **ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

**Rappels** : le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs

dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

### **1. Règle générale**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Une harmonie devra être recherchée avec les teintes naturellement présentes dans l'environnement.

Les teintes sombres seront privilégiées. Les couleurs trop claires et le blanc sont à éviter.

### **2. Terrassements - Implantation par rapport au terrain**

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront privilégier une bonne insertion dans le site. Ils devront s'adapter aux lignes forces du paysage, respecter au maximum la topographie du terrain naturel.

### **3. Traitements des annexes et éléments techniques**

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs en limitant les effets de brillance.

### **4. Clôtures**

Elles seront aussi discrètes que possible et ne devront pas porter atteinte à la qualité des vues et des panoramas.

En zone Ap, à l'exception de celles nécessitées par l'exploitation agricole, les clôtures sont interdites dans les espaces perçus depuis les voies publiques.

Elles devront être constituées par des haies végétales éventuellement doublées d'un grillage à mailles larges (c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm) sans soubassement maçonné.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2.00 mètres. A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

## **ARTICLE A 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

1.2. 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.

1.3. Dans le cas spécifique d'un changement de destination d'un bâtiment existant, le stationnement sera règlementé en fonction des besoins induits par la nouvelle destination :

- Pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
- Pour les constructions à usage de bureaux et d'artisanat : 1 place de stationnement pour 100m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions à usage de commerce : 1 place de stationnement pour 50 mètres carrés de surface de plancher.
- Pour les gîtes, hôtels et restaurants : 1 place par chambre et par 5m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- Constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt général: le nombre de places à réaliser doit répondre aux besoins nécessaires à la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs.

### **ARTICLE A 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES**

L'aménagement des abords des constructions doit contribuer à leur insertion harmonieuse dans le paysage agricole. La plantation d'arbres de haute tige pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments.

Les plantations de haute tige et les haies existantes doivent être maintenues. A défaut, les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement éventuellement à réaliser doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre tige pour 4 emplacements selon une composition paysagère adaptée au site.

Toute plantation devra être réalisée avec des essences locales variées adaptées au climat méditerranéen en harmonie avec le caractère du secteur. Les essences feuillues seront privilégiées

Sont à éviter :

- Les Cupressacées (et en particulier le cyprès), plantes très allergènes
- Les plantes invasives (ailanthes, arbres à papillon...)
- les essences trop « urbaines » type type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, non adaptées au caractère agricole du site

### **ARTICLE A 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

### **ARTICLE A 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé.

### **ARTICLE A 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non règlementé.

## **TITRE V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

## Dispositions applicables à la zone N

### Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle et forestière 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.

Les zones naturelles et forestières sont dites " zones N ". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

Une partie de la zone N est située dans la zone PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation). En zone PPRI, toutes les constructions, travaux, installations et aménagements autorisés doivent respecter le règlement du PPRI.

Une partie de la zone A est concernée par le risque d'inondation par ruissellement défini par l'étude Exzeco, aléa indifférencié :

- Pas d'extension d'urbanisation
- Inconstructible sauf bâtiments agricoles jusqu'à 600m<sup>2</sup>
- Extension modérée de bâtiments existants autorisée

Le Nord de la commune est concerné par le passage de la canalisation de transport de gaz et par les servitudes afférentes d'implantation et de passage ainsi que des zones de danger.

En outre, il existe différents secteurs :

- Nd qui correspond au périmètre de la déchetterie
- Nps zone de protection des sources
- Nstep et Nstep2 correspondant au périmètre non aedificandi autour de l'actuelle station d'épuration et de la future.

En zone N, peuvent seules être autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

## I. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE N 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article N2.

Le stationnement à des fins d'habitat pendant plus de trois mois par an d'habitations légères de loisirs, résidences mobiles et de loisirs, caravanes...

Les dépôts non couverts de matériaux et les décharges de toute nature.

Dans le secteur Nps toute nouvelle construction est interdite.

## **ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

En zone N, peuvent être autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- La construction et l'utilisation du sol nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages
- L'aménagement, la restauration des bâtiments dans le volume existant est admise s'ils sont existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
- Les bâtiments d'habitations existants peuvent faire l'objet d'extension ou d'annexes dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas la qualité paysagère du site

Dans le secteur Nd sont autorisées les constructions nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.

Dans les secteurs NStep et Nstep2 sont autorisées les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'entretien de la station d'épuration

## **II. CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non règlementé

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

#### **4-1 Eau potable**

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau.

Néanmoins, à défaut de réseau d'alimentation en eau à proximité de la future construction, une alimentation par captage pourra être admise à condition qu'il réponde aux normes en vigueur.

- Pour les adductions d'eau dites « unifamiliales » (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée): elles sont soumises à déclaration à la Mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (art. L 2224-9) mais nécessitent l'avis de l'ARS qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau 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).

Les prélèvements, puits et forages à usage domestique doivent être déclarés en Mairie en vertu de l'article L.2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales.

#### **4-2 Eaux usées**

Le branchement sur le réseau d'assainissement public est obligatoire pour toute construction qui requiert un assainissement des eaux usées.

A défaut de réseau public, la réalisation d'un assainissement autonome, correspondant aux besoins de la construction et conforme à la réglementation, aux normes en vigueur et aux prescriptions du zonage d'assainissement, est obligatoire.

#### **4-3 Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des toitures et des surfaces imperméabilisées générées par le projet doivent être infiltrées sur l'unité foncière. Le volume sera calculé sur la base de 100 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha.

Par ailleurs, pour le jardinage, il est recommandé de mettre en place un système de récupération de l'eau de pluie, tel que citerne, bassin... afin de préserver la ressource en eau de la Commune. Ces installations devront satisfaire aux dispositions du texte encadrant cet usage; l'arrêté du 21 août 2008 « relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments » et notamment en ce qui concerne l'obligation de munir les aérations « de grille anti-moustiques de mailles de 1 millimètre au maximum »

De plus, les dispositions constructives des bâtiments ou les projets d'aménagements ne doivent pas favoriser la stagnation d'eau

#### **4-4 Réseaux divers**

Sur les propriétés privées, tous les raccordements aux réseaux devront être enterrés.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électrique et téléphonique ne devront pas être apparents sur la construction.

### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

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

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5m des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de postes de transformation ou de distribution d'énergie,
- à la construction d'installations techniques d'intérêt général d'une emprise au sol inférieure à 25m<sup>2</sup>.
- dans le cas de l'extension d'une construction existante située dans les marges de recul précitées.

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

Les constructions seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de la parcelle. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de postes de transformation ou de distribution d'énergie,
- à la construction d'installations techniques d'intérêt général d'une emprise au sol inférieure à 25m<sup>2</sup>.
- dans le cas de l'extension d'une construction existante située dans les marges de recul précitées.

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

Non réglementé.

## **ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Les conditions d'extensions limitées de l'emprise au sol des bâtis existants sont règlementées par le Plan de Prévention des Risques Bassin versant du Rhône approuvé le 22 mars 2013.

## **ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des bâtiments et annexes est limitée à 7 mètres au faîtage. Les bâtiments existants d'une hauteur supérieure à cette limite ne pourront être surélevés.

## **ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

### **1.1. Règle générale**

Par leur volume, leur architecture, les matériaux employés et leurs couleurs, les constructions et les installations devront être intégrées de manière harmonieuse dans le paysage naturel ou urbain dans lequel elles seront situées.

Les couleurs devront se rapprocher de l'environnement naturel. Les teintes sombres seront privilégiées. Les couleurs trop claires et le blanc seront évités.

### **1.2. Terrassements - Implantation par rapport au terrain**

Les choix d'implantations des constructions et les aménagements des abords devront privilégier une bonne insertion dans le site. Ils devront s'adapter aux lignes forces du paysage, respecter au maximum la topographie du terrain naturel, tenir compte de la végétation existante.

### **1.3. Traitements des annexes et éléments techniques**

Les annexes et locaux techniques devront être traités avec le même soin que le bâtiment principal et s'inscrire dans le parti architectural général. Les coffrets techniques, les boîtes aux lettres devront être intégrés à la façade ou à la clôture.

Les panneaux solaires devront être intégrés à la construction (dans la pente de toiture ou en façade) ou aux aménagements extérieurs en limitant l'effet de brillance.

### **1.4. Clôtures**

Elles seront aussi discrètes que possible et ne devront pas porter atteinte au caractère du site.

Les clôtures devront être constituées d'une haie vive d'essences locales variées à dominante de feuillus, éventuellement doublée d'un grillage à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sans soubassement.

Les clôtures et portails doivent être de forme simple. Leur hauteur visible ne doit pas dépasser 2.00 mètres. A l'intersection des voies, les clôtures ne doivent pas masquer la visibilité pour la circulation routière.

## **ARTICLE N 12 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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

1.2.- 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.

## **ARTICLE N 13 – LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES**

Tout aménagement devra tenir compte de la végétation existante et la préserver dans la mesure du possible. La plantation d'arbres de haute tige et/ou d'écrans végétaux pourra être demandée afin d'assurer une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage. Celle-ci respectera les structures et palettes végétales locales caractérisant le site (haies libres, boisements...) de manière à assurer une continuité paysagère avec la trame végétale environnante.

Les aires de stationnement éventuellement à réaliser doivent être plantées d'arbres de haute tige à raison d'un arbre tige pour 3 emplacements selon une composition paysagère adaptée au site .

Sont à éviter :

- Les Cupressacées (et en particulier le cyprès), plantes très allergènes
- Les plantes invasives (ailanthes, arbres à papillon...)
- les essences trop « urbaines » type thuyas, cyprès bleus, pyracanthas, non adaptées au caractère agricole du site

Se référer à l'annexe du présent règlement pour ce qui concerne la variété de la palette végétale à privilégier et les plantes invasives à éviter.

### **Les Espaces Boisés Classés**

Les zones N et Nt comportent des Espaces Boisés Classés repérés sur les documents graphiques. Ils doivent faire l'objet d'une préservation et d'une mise en valeur. Au titre de l'article L 130 -1 du Code de l'Urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements.

### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 15 : PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE N 16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

## ANNEXES

### ANNEXE 1

#### LISTE DES ELEMENTS REMARQUABLES DU PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER IDENTIFIES AU TITRE DE L'ARTICLE L123-1-5 III-2° DU CODE DE L'URBANISME

N°	Désignation - situation	Dénomination	Sections et n° de parcelles concernées	Description
1	Ripisylve du Bourdic	Patrimoine paysager – cours d'eau		Ripisylve composée d'aulnes glutineux, de peupliers blancs, frênes, érables, ormes, saules...
2	Ripisylve de l'Arrière	Patrimoine paysager - cours d'eau		Ripisylve composée d'aulnes glutineux, de peupliers blancs, frênes, érables, ormes, saules...
3	Ruisseau du Devois et ses affluents et abords	Patrimoine paysager - cours d'eau		Cours d'eau et végétation plus ou moins discontinue
4	Ruisseau des Agaoux et ses affluents et abords	Patrimoine paysager - cours d'eau		Cours d'eau et végétation plus ou moins discontinue
5	Plantations d'alignement RD982 Est et Ouest	Patrimoine paysager – plantations d'alignement		Alignements de platanes bordant la voie et marquant les entrées du territoire communal
6	Place de la mairie	Patrimoine paysager – Place plantée	Espace public	Place plantée de micocouliers ; revêtement de sol perméable (stabilisé)
7	Parc boisé Garrigues avenue de la Mairie	Patrimoine paysager - Jardin privé	Propriété privée- AD 265 en partie	Boisement participant à la qualité du noyau villageois
8	Arbres Garrigues	Patrimoine paysager - Jardin	Propriété privée - AD 56 et 57 en partie; et AD 98	Arbres participant à la qualité du noyau villageois
9	Jardin Garrigues 1	Patrimoine paysager - Jardin	Propriété privée - AD 46 ; 189 ;	Végétation participant à la qualité du noyau villageois
10	Bâti source de la Rouviérette	Patrimoine de l'eau	propriété privée situation limite entre	Ouvrage d'art vouté en pierre, servant anciennement de

			parcelles AC 49 et 50	réservoir et d'abreuvoir
11	Temple Garrigues	Patrimoine religieux	AD 100	Bâti remarquable en entrée de ville
12	Eglise Sainte Eulalie	Patrimoine religieux	AK	Silhouette remarquable caractérisant le noyau ancien de sainte Eulalie
13	Capitelle*	Petit patrimoine bâti en pierres sèches	<ul style="list-style-type: none"> <li>propriété privée /</li> <li>Les Combes /</li> <li>AL 21 ; AL 22</li> </ul>	<b>2.</b> Cabane de calcaire; pierre sèche de plan circulaire en forme de pain de sucre situé en limite de la commune de Saint-Dézéry.
14	Croix de cimetière*	Petit patrimoine bâti religieux	<ul style="list-style-type: none"> <li>Propriété de la commune /AD234</li> </ul>	<b>3.</b> Croix située devant l'église de Garrigues à l'emplacement de l'ancien cimetière
15	Capitelle Pelliquier*	Petit patrimoine bâti en pierres sèches	<ul style="list-style-type: none"> <li>Propriété privée/Les Combes</li> </ul>	<b>4.</b> Capitelle en pierre sèche calcaire de forme pyramidale et de plan carré <b>5.</b>
16	Capitelle de Visade*	Petit patrimoine bâti en pierres sèches	<ul style="list-style-type: none"> <li>propriété privée/</li> <li>Le Bos /</li> <li>AB 190</li> </ul>	<b>6.</b> Capitelle en pierre sèche calcaire de plan circulaire en forme de pain de sucre <b>7.</b>
17	Fontaine abreuvoir*	Patrimoine de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>Propriété de la commune/RD982/AK 319</li> </ul>	<b>8.</b> Fontaine abreuvoir construite en 1895 1899 en constitué en pierre de taille (borne fontaine et bassin)
18	Cabane*	Petit patrimoine bâti en pierres sèches	<ul style="list-style-type: none"> <li>propriété privée /</li> <li>Quartier Montalinet/</li> <li>AM 121</li> </ul>	<b>9.</b> Cabane en pierre sèche calcaire de plan rectangulaire

\* Source : Inventaire du petit patrimoine réalisé par le Pays Uzège Pont de Gard – Voir description détaillée dans le rapport de présentation (chapitre Etat initial de l'environnement)

19	Cabane*	Petit patrimoine bâti en pierres sèches	<ul style="list-style-type: none"> <li>propriété privée/</li> <li>Le Bos/</li> <li>AB 167</li> </ul>	<b>10.</b> Cabane en pierre sèche calcaire de plan rectangulaire
20	Pigeonnier Garrigues*	Petit patrimoine bâti rural	Propriété communale/ AD 385	Pigeonnier de plan carré datant de 1621-1661. Élément caractérisant l'entrée Sud du noyau villageois
21	Edifice agricole : Mazet de Daussan *	Patrimoine bâti rural	<ul style="list-style-type: none"> <li>propriété privée/</li> <li>Les Arnès/</li> <li>AH 152</li> </ul>	<b>11.</b> bâti en maçonnerie de moellon calcaire du 20 <sup>ème</sup> siècle
22	Puits *	Patrimoine de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>propriété de la commune/ RD 982/</li> <li>AK domaine public</li> </ul>	<b>12.</b> Puits de plan circulaire décoré d'un enduit imitant les nervures du bois(1848-1850 ?)
23	Four à pain *	Petit patrimoine	Propriété de la commune/AD87	<b>13.</b> Four bâti muré bâti en 1850
24	Lavoir couvert *	Patrimoine de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>propriété de la commune /Sainte -Eulalie /AL 221</li> <li></li> </ul>	<b>14.</b> Lavoir situé sur la place de Sainte Eulalie début 20 <sup>ème</sup> s
25	Fontaine *	Patrimoine de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>propriété de la commune/ Sainte-Eulalie/ AL 223</li> </ul>	<b>15.</b> Bassin en forme de parallélogramme en pierre de taille mouluré adossé à un mur maçonné de moellons. Borne fontaine en fonte de fer décorée d'une fleur
26	Borne fontaine *	Patrimoine de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>propriété de la commune/ Rue du vieux Temple</li> <li>AD domaine public</li> </ul>	<b>16.</b> Borne fontaine en fonte de fer
27	Fontaine *	Patrimoine de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>propriété de la commune/</li> <li>Place de la Mairie/</li> <li>AD domaine public</li> </ul>	<b>17.</b> Fontaine représentant la Marianne située au centre de l'esplanade composée d'un bassin et d'un pilier en pierre de taille calcaire

\* Source : Inventaire du petit patrimoine réalisé par le Pays Uzège Pont de Gard – Voir description détaillée dans le rapport de présentation (chapitre Etat initial de l'environnement)

28	Fontaine abreuvoir *	Patrimoine de l'eau	<ul style="list-style-type: none"> <li>• propriété de la commune /</li> <li>• Place du 19 mars 1962/</li> <li>• AD 75</li> </ul>	Bassin de plan rectangulaire en pierre de taille calcaire moulurée
29	Edifice agricole Mazet de Légal *	Patrimoine bâti rural	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriété privée/Le Bos/AB69</li> </ul>	<b>18.</b> Edifice agricole de plan carré en moellons calcaires partiellement enduits
30	Mairie école *	Patrimoine bâti	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Propriété de la commune/AD36</li> </ul>	<b>19.</b> Bâti de plan rectangulaire construit au milieu du 19 <sup>ème</sup> s
31	Pont	Ouvrage d'art	<ul style="list-style-type: none"> <li>•</li> </ul>	<b>20.</b> Pont en pierres aux abords de la voie ferrée

\* Source : Inventaire du petit patrimoine réalisé par le Pays Uzège Pont de Gard – Voir description détaillée dans le rapport de présentation (chapitre Etat initial de l'environnement)

---

\*  
\*

**ANNEXE 2****PALETTE VEGETALE RECOMMANDEE****Palette végétale locale**

La liste des plantes ci dessous comprend des essences locales qu'il est conseillé de privilégier dans la composition des espaces verts et des plantations.

Cette liste n'est pas exhaustive.

<b>NOM LATIN</b>	<b>NOM FRANÇAIS</b>	<b>UTILISATION</b>
<b>Arbres de 1<sup>ère</sup> grandeur</b>		
<i>Celtis australis</i>	Micocoulier de Provence	Alignement, mail, isolé
<i>Fraxinus angustifolia</i>	Frêne à feuilles étroites	Alignement, isolé, haie libre,
<i>Ginkgo biloba</i>	Arbres aux 40 Ecus	Isolé
<i>Quercus pubescens</i>	Chêne pubescent	Boisement, alignement, haie libre, isolé
<i>Platanus x acerifolia</i> « Vallis clausa »	Platane résistant	Alignement, mail, isolé
<i>Populus nigra</i>	Peuplier d'Italie	Boisement, alignement, haie, isolé
<i>Tilia tomentosa</i>	Tilleul	Alignement, mail, isolé
<b>Arbres de 2<sup>nde</sup> grandeur</b>		
<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre	Boisement, alignement, haie libre
<i>Acer monspessulanum</i>	Erable de Montpellier	Boisement, alignement, haie libre
<i>Aesculus</i>	Marronnier d'Inde	Alignement, mail, isolé
<i>Quercus ilex</i>	Chêne vert	Boisement, alignement, haie libre, isolé
<i>Sophora japonica</i>	Sophora du Japon	alignement, mail, isolé
<b>Arbres de 3<sup>ème</sup> grandeur</b>		
<i>Albizia julibrissin</i>	Acacia de Constantinople	alignement, isolé
<i>Cercis siliquastrum</i>	Arbre de Judée	alignement, haie libre, isolé
<i>Koelreuteria paniculata</i>	Savonnier	alignement, ,isolé
<i>Lagerstroemia indica</i>	Lilas d'Eté	alignement, ,isolé
<i>Laurus nobilis</i>	Laurier sauce	Boisement, haie, isolé
<i>Melia azedarach</i>	Lilas des Indes	Alignement, mail, isolé
<i>Morus alba</i>	Mûrier blanc	Alignement, mail, isolé
<i>Pyrus calleyrana</i> « Chanticlair »	Poirier à fleurs	Alignement, verger
<b>Conifères</b>		

<i>Cedrus atlantica et libanii</i>	Cèdre de l'Atlas et du Liban	Arbre isolé ou par bouquet (signal)
<i>Pinus halepensis</i>	Pin d'Alep	Boisement, alignement
<i>Pinus pinea</i>	Pin pignon	Alignement, Arbre isolé ou par bouquet (signal)
<b>Arbres fruitiers</b>		
	Cerisier, pommier, poirier, amandier, mûrier, abricotier, pêcher, cognassier, jujubier...	Alignement, verger, isolé
<b>Arbustes</b>		
<i>Amelanchier ovalis</i>	Amélanchier	Haie libre
<i>Arbutus unedo</i>	Arbousier	Haie, massif arbustif
<i>Bupleurum fruticosum</i>	Buplèvre	Haie, massif arbustif
<i>Cistus</i>	Cistes	Massif arbustif et couvre sol
<i>Cornus sanguinea</i>	Cornouiller sanguin	Haie libre, massif arbustif
<i>Coronilla glauca</i>	Coronille	Haie libre , massif arbustif
<i>Cotinus coggygria</i>	Arbre à perruque	Haie libre , massif arbustif
<i>Myrtus communis</i>	Myrte	Haie, massif arbustif
<i>Nerium oleander</i>	Laurier rose	Haie, massif arbustif
<i>Phillyrea angustifolia</i>	Filaire	Haie , massif arbustif
<i>Pistacia lentiscus</i>	Pistachier lentisque	Haie, massif arbustif
<i>Pistacia terebinthus</i>	Pistachier terebinthe	Haie, massif arbustif
<i>Punica granatum</i>	grenadier	Alignement, haie, isolé
<i>Rhamnus alaternus</i>	Nerprun alaterne	Haie libre, massif arbustif
<i>Rosmarinus officinalis</i>	Romarin	Massif arbustif et vivaces
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas	Haie libre
<i>Viburnum tinus</i>	Viornetin	Haie, massif arbustif
<i>Vinca major</i>	Grande Pervenche	Couvre sol
<i>Vitex agnus castus</i>	Gattillier	Haie libre, massif arbustif
<b>Vivaces</b>		
<i>Acanthus mollis</i>	Acanthe	Massif de vivaces
<i>Centranthus ruber</i>	Valériane	Massif de vivaces
<i>Iris germanica</i>	Iris	Massif de vivaces
<i>Lanvanda</i>	Lavande	Massif de vivaces
<i>Lavatera trimestris</i>	Lavatère	Massif arbustif et vivaces
<i>Oenothera speciosa</i>	Oenothère	Massif de vivaces
<i>Perovskia atriplicifolia</i>	Perovskia	Massif arbustif et vivaces
<i>Phlomis fruticosa</i>	Sauge de Jérusalem	Massif arbustif
<i>Salvia sclarea</i>	Sauge sclérée	Massif arbustif et vivaces
<i>Teucrium fruticans</i>	Teucrium	Haie libre
<b>Plantes grimpantes</b>		
<i>Campsis radicans</i>	Bignone	Grillage, pergola, couverture de mur

<i>Clematis flammula</i>	Clématite	Grillage, couvre sol
<i>Jasminum officinale</i>	Jasmin	Grillage, mur
<i>Rosa banksiae</i>	Rosier banks	Pergola, couverture de mur
<i>Trachelospermum jasminoides</i>	Jasmin étoilé	Grillage, pergola, décoration de mur,couvre sol
<i>Vitis vinifera</i>	Vigne	Treille, couverture de mur
<i>Wisteria floribunda</i>	Glycine	Pergola, couverture de mur

## Liste des plantes invasives

La liste des plantes ci dessous comprend les principales espèces invasives qu'il est déconseillé d'introduire dans la composition des espaces verts et des plantations.

A cette liste peuvent s'ajouter les variétés cupressacées.

Nom latin	Nom français
<i>Acacia dealbata</i>	Mimosa d'hiver
<i>Acer negundo</i>	Erable negundo
<i>Agave americana</i>	Agave
<i>Ailanthus altissima</i> -	Ailante glanduleux, Faux vernis du Japon
<i>Akebia quinata</i> Decne	Liane chocolat
<i>Ambrosia artemisiifolia</i>	Ambroise à feuille d'armoise
<i>Ambrosia coronopifolia</i>	Ambroise vivace
<i>Amorpha fruticosa</i>	Faux indigo
<i>Arujia sericifera</i>	Faux kapok
<i>Arundo donax</i>	Cannes de Provence
<i>Aster novi belgii</i> gr.	Aster d'automne/Aster des jardins
<i>Baccharis halimifolia</i>	Sénéçon en arbre
<i>Buddleja davidii</i>	Arbre aux papillons
<i>Carpobrotus acinaciformis</i>	Griffes de sorcière
<i>Carpobrotus edulis</i>	Griffes de sorcière
<i>Cortaderia selloana</i>	Herbe de la pampa
<i>Eleagnus angustifolia</i>	Olivier de Bohême
<i>Elide asparagoides</i>	
<i>Erigeron karvinskianus</i>	Vergerette mucronée
<i>Fallopia baldschuanica</i>	Renouée du Turkestan
<i>Gleditsia triacanthos</i> L.	Févier d'Amérique
<i>Hakea sericea</i> Schrader et H. Wendland	Hakea soyeux
<i>Helianthus tuberosus</i> L.	Topinambour
<i>Heracleum mantegazzianum</i> Sommier et Levier	Berce du Caucase
<i>Humulus scandens</i>	Houblon japonais
<i>Impatiens glandulifera</i>	Basalmine de l'Himalaya
<i>Lonicera japonica</i> Thunberg	Chèvrefeuille du Japon
<i>Nicotiana glauca</i>	Tabac glauque
<i>Opuntia ficus-indica</i>	Figuier de Barbarie
<i>Opuntia rosea</i>	Oponce
<i>Opuntia stricta</i>	Figuier de Barbarie
<i>Paspalum dilatatum</i>	Paspale dilaté/Herbe de Dariss
<i>Paspalum distichum</i>	Paspale à deux épis
<i>Passiflora caerulea</i>	Passiflore bleue/Fleur de la Passion
<i>Pennisetum setaceum</i>	Herbe aux écouvillons
<i>Pennisatum villosum</i>	Herbe aux écouvillons
<i>Periploca graeca</i>	Bourreau des arbres
<i>Phyla filiformis</i>	Lippia
<i>Reynoutria japonica</i>	Renouée du Japon
<i>Reynoutria x bohemica</i>	Renouée hybride
<i>Robinia pseudoacacia</i>	Robinier faux acacia
<i>Senecio inaequidens</i>	Sénéçon du Cap
<i>Solanum elaeagnifolium</i>	Morelle jaune
<i>Tamarix ramosissima</i>	Tamaris d'été

Source : Liste noire des espèces exotiques envahissantes en France méditerranéenne continentale – Conservatoire botanique de Porquerolles - 2015

### Légende

- Limites Communales
- Zone à caractère central dense
- Zone de densité faible
- Zone de densité faible en assainissement individuel
- Zone de densité faible avec règles particulières d'implantation
- Zone d'urbanisation future fermée
- Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation
- Zone de richesse des sols, agricole, à préserver
- Zone de richesse des sols, agricole, à préserver de toute construction
- Zone naturelle à protéger
- Zone naturelle à protéger, secteur de protection des sources
- Zone naturelle déchetterie
- Secteur correspondant au périmètre de 100m non aedificandi établi autour de la station d'épuration
- Secteur correspondant au périmètre de 100m non aedificandi établi autour de la future station d'épuration
- Secteur à Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Polygone d'implantation des bâtiments
- Plan de Prévention des Risques Inondation
- ETUDE Exeeco-Ruissellement
- Petit patrimoine à préserver (L151-19 du code de l'urbanisme)
- Plantations d'alignement à préserver et à mettre en valeur (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Bords de cours d'eau à préserver et à mettre en valeur (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Espaces verts à préserver (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Espace Boisé Classé
- Emplacements Réservés
- Recul par rapport aux voies
- Recul de 4m par rapport aux limites séparatives
- Recul de 10m par rapport aux berges des ruisseaux

0 100 200 m

Département du Gard (30)  
**Commune de Garrigues-Sainte-Eulalie**  
**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
 Modification n°1  
**Document graphique**  
**5b.1. Plan de zonage général**  
 Echelle 1/5000ème

Approbation du PLU : DCM du 26/09/2017  
 Approbation de la Modification n°1 du PLU : DCM du...

**SFI**  
 URBANISME

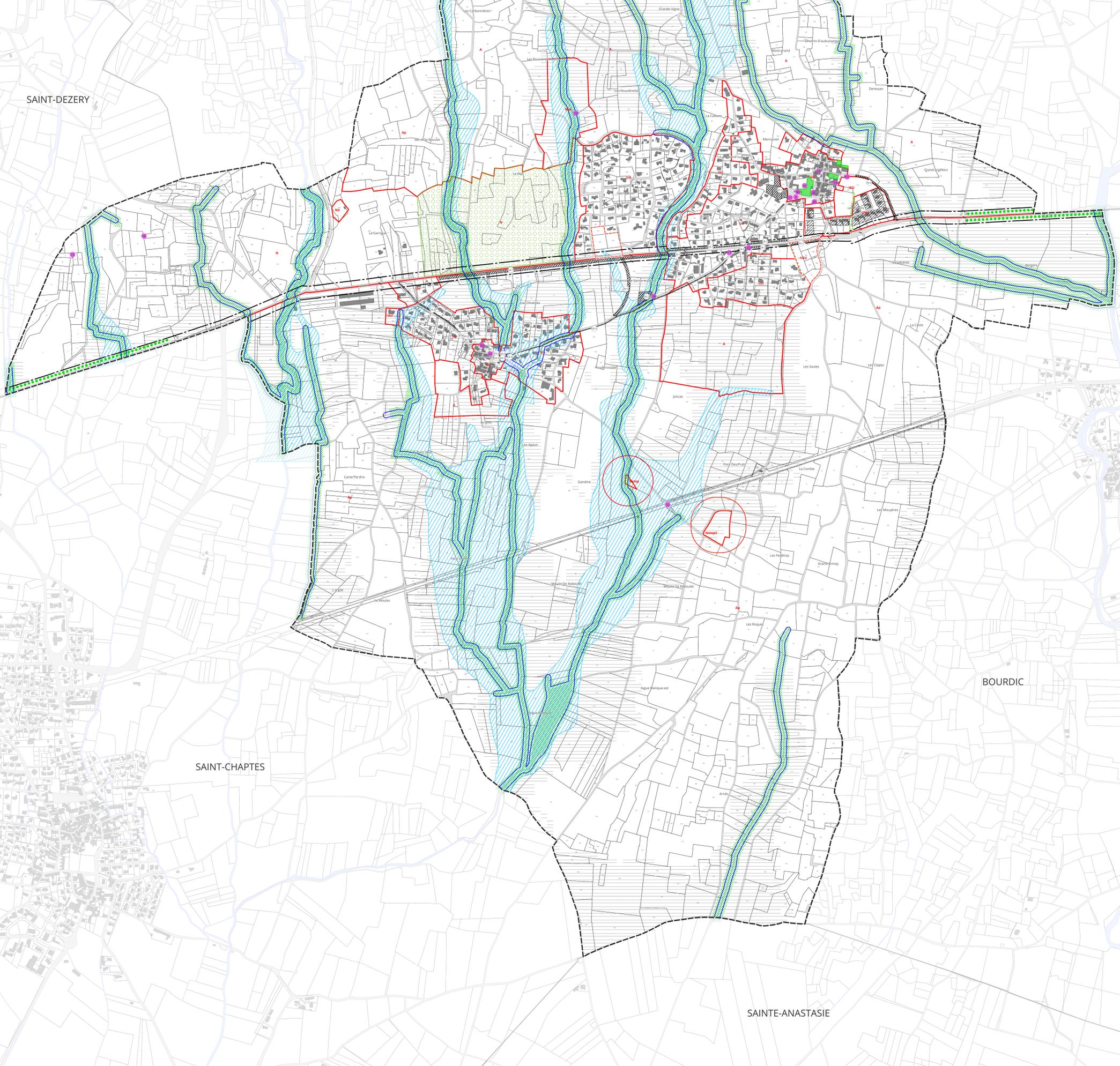
ADELE SFI Urbanisme  
 431 rue Eliezer Lacour  
 30 900 Nîmes  
 Tél. Fax : 04 66 64 01 74  
 adele-sfi@adelesfi.fr  
 www.adelesfi.fr

Systeme de projection utilisée : 82993 - Projection Lambert 93  
 Plan cadastral source : PCI vecteur, janvier 2024  
 Date d'édition : 28/05/2024

ADELE SFI décline toute responsabilité en cas d'anomalie, d'erreur, de manque. Les plans sont réputés être vus, vérifiés et contrôlés par le maître d'ouvrage avant diffusion.

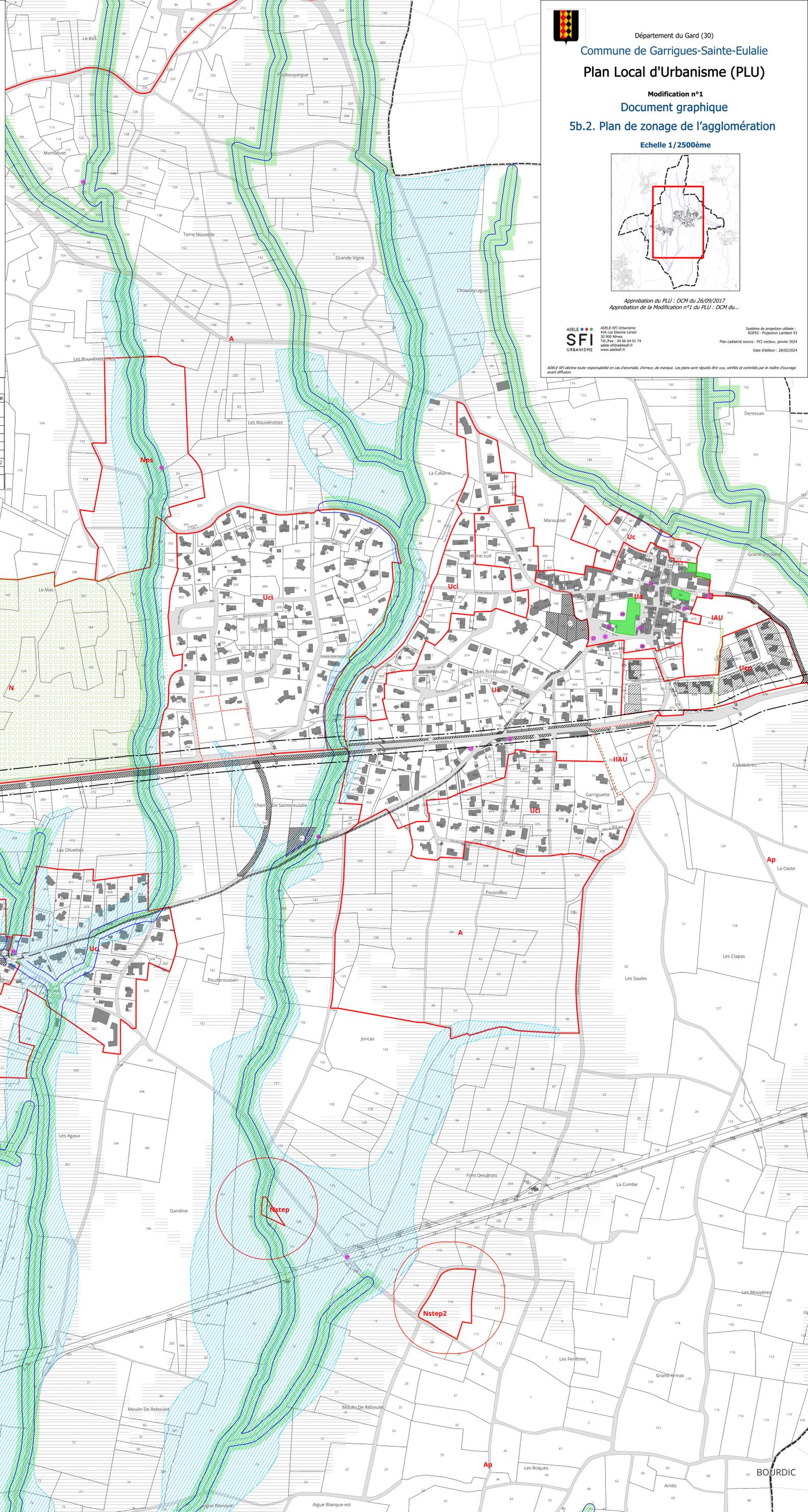
**LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :**

Numéro	Nom	Superficie
ER-1	Emplacement Réserve n°1 - Extension et création d'équipement et de bâtiments publics, espaces public réservés aux sports, loisirs, jeux	4455 m2
ER-2	Emplacement Réserve n°2 - Agrandissement du parking pour le cimetière	1962 m2
ER-3	Emplacement Réserve n°3 - Réalisation d'une circulation douce emprise 10m	2480 m2
ER-4	Emplacement Réserve n°4 - Création de stationnement	215 m2
ER-5	Emplacement Réserve n°5 - Création de stationnement	231 m2
ER-6	Emplacement Réserve n°6 - Elargissement de la rue Lombard à une emprise de 8m	2115 m2
ER-7	Emplacement Réserve n°7 - Elargissement de la RD n°982 à une emprise de 15m	13035 m2
ER-8	Emplacement Réserve n°8 - Elargissement de la RD n°322 à une emprise de 12m	1381 m2
ER-9	Emplacement Réserve n°9 - Elargissement de la RD n°322 à une emprise de 10m avenue de la mairie	3148 m2



# Légende

- Limites Communales
- Zone à caractère central dense
- Zone de densité faible
- Zone de densité faible en assainissement individuel
- Zone de densité faible avec règles particulières d'implantation
- Zone d'urbanisation future fermée
- Zone à urbaniser ouverte à l'urbanisation
- Zone de richesse des sols, agricole, à préserver
- Zone de richesse des sols, agricole, à préserver de toute construction
- Zone naturelle à protéger
- Zone naturelle à protéger, secteur de protection des sources
- Zone naturelle déchetterie
- Secteur correspondant au périmètre de 100m non aedificandi établi autour de la station d'épuration
- Secteur correspondant au périmètre de 100m non aedificandi établi autour de la future station d'épuration
- Secteur à Orientations d'Aménagement et de Programmation
- Polygone d'implantation des bâtiments
- Plan de Prévention des Risques Inondation
- ETUDE Exzeco-Ruisselement
- Petit patrimoine à préserver (L151-19 du code de l'urbanisme)
- Plantations d'alignement à préserver et à mettre en valeur (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Bords de cours d'eau à préserver et à mettre en valeur (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Espaces verts à préserver (L151-19 du Code de l'Urbanisme)
- Espace Boisé Classé
- Emplacements Réservés
- Recul par rapport aux voies
- Recul de 4m par rapport aux limites séparatives
- Recul de 10m par rapport aux berges des ruisseaux



Département du Gard (30)  
**Commune de Garrigues-Sainte-Eulalie**  
**Plan Local d'Urbanisme (PLU)**  
 Modification n°1  
 Document graphique  
**5b.2. Plan de zonage de l'agglomération**  
 Echelle 1/2500ème

Approbation du PLU : DCM du 26/09/2017  
 Approbation de la Modification n°1 du PLU : DCM du...

**ADELE SFI URBANISME**  
 ADELE SFI Urbanisme  
 431 rue Ebenezer Lasser  
 30 900 Nîmes  
 76 100 104 66 64 03 74  
 adele-sfi@adelesfi.fr  
 www.adelesfi.fr

Plan cadastral source : PCI vectoriel, janvier 2024  
 Système de projection UTM  
 Date d'édition : 28/05/2024

ADELE SFI décline toute responsabilité en cas d'anomalie, d'erreur, de manque. Les plans sont réputés être vus, vérifiés et contrôlés par le maître d'ouvrage avant diffusion.

### LISTE DES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS :

Número	Nom	Superficie
ER-1	Emplacement Réservé n°1 - Extension et création d'équipement et de bâtiments publics, espaces public réservés aux sports, loisirs, jeux	4455 m2
ER-2	Emplacement Réservé n°2 - Agrandissement du parking pour le cimetière	1962 m2
ER-3	Emplacement Réservé n°3 - Réalisation d'une circulation douce emprise 10m	2480 m2
ER-4	Emplacement Réservé n°4 - Création de stationnement	215 m2
ER-5	Emplacement Réservé n°5 - Création de stationnement	231 m2
ER-6	Emplacement Réservé n°6 - Élargissement de la rue Lombard à une emprise de 8m	2115 m2
ER-7	Emplacement Réservé n°7 - Élargissement de la RD n°982 à une emprise de 15m	13035 m2
ER-8	Emplacement Réservé n°8 - Élargissement de la RD n°322 à une emprise de 12m	1381 m2
ER-9	Emplacement Réservé n°9 - Élargissement de la RD n°322 à une emprise de 10m avenue de la mairie	3148 m2