



0519 pluremoulins30

# Commune de REMOULINS

Département  
du Gard

## Plan Local d'Urbanisme

# 2 Règlement

:

PROCÉDURE	Prescription ou arrêté	Délibération arrêtant le projet	Délibération d'approbation	ATELIER D'ARCHITECTURE ET D'URBANISME Philippe LOINTIER Architecte d.p.l.g. Cyril GINS, paysagiste d.p.l.g
Élaboration du P.O.S.	19/05/1971		08/12/1980	
1 <sup>ère</sup> révision	29/10/1991	04/10/1994	25/04/1995	
Mise à jour			11/07/1996	TERRE D'URBA _ Urbanistes 13480 Cabriès
Mise à jour			28/04/1998	
Mise à jour			17/08/1998	
1 <sup>ère</sup> modification	06/05/2003		15/11/2005	
2 <sup>ème</sup> modification			25/05/2010	
3 <sup>ème</sup> modification			29/01/2013	
4 <sup>ème</sup> modification			09/09/2014	
2 <sup>ème</sup> révision du P.O.S. élaboration du P.L.U	22/12/2005 23/06/2015	11/03/2020	12/02/2021	Janvier 2021

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

---

**CHAPITRE 3 ZONE Uc****Rappel du rapport de présentation**

La zone Uc comprend les quartiers d'urbanisation récente de densité moyenne, qui se sont développés pour l'essentiel à l'est du bourg dans sa continuité et pour une petite partie au sein d'un secteur d'activités. Elle comprend aussi deux petites extensions, l'une au sud, de part et d'autre de la voie ferrée, la seconde en rive droite du Gardon au droit du pont. Elle est destinée à recevoir outre l'habitat et ses annexes, les activités qui en sont le complément lorsqu'elles sont compatibles avec la vie urbaine. Une partie de la zone, en frange sud du bourg et pour sa totalité en rive droite, est inscrite dans plusieurs périmètres de protections d'édifices classés monuments historiques, ce qui implique des prescriptions particulières.

En outre, cette zone comprend **un secteur Ucc**, issu du plan de composition de la Zone d'Aménagement Concertée de l'Arnède Basse, où seuls sont autorisés les bâtiments à usage de commerces, de bureaux, de services, d'hébergement hôtelier et d'équipement publics.

Elle est incluse en quasi-totalité, exception faite des terrains en rive droite du Gardon à flanc de colline, dans la zone inondable du Gardon suivant différents types d'aléas, limitant les autorisations de construire.

**ARTICLE Uc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation préfectorale.
  - Les constructions à usage d'habitation en UCc.
  - Les constructions à usage de commerces inférieurs à 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher en UC et UCc.
  - Les constructions à usage de commerces supérieures à 1000 m<sup>2</sup> de surface de plancher en UC.
  - Les constructions à usage agricole (à l'exception de leur extension) et d'industrie.
  - Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes.
  - Les habitations légères de loisirs.
  - Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts au public, les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature.
  - Les dépôts de ferrailles, matériaux, combustibles solides ou liquides, ainsi que les entreprises de cassage de voitures et de transformation des matériaux de récupération.
-

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

Sont admis les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :

- L'extension des constructions et installations à usage agricole dans la mesure où elles sont nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration :
  - dans la mesure où les extensions ou mutations de celles existantes n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant,
  - si celles à créer sont liées et compatibles avec la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas de nuisances pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements du sol, qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou par la réalisation d'un aménagement autorisé sur la zone, si simultanément leur superficie est supérieure à 100 mètres carrés et leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.
- Les édifices qui sont repérés sur le plan de zonage par une étoile au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme ne doivent être ni démolis, ni modifiés, seule la remise en l'état d'origine est autorisée.
- **En secteur Ucc**, les galeries couvertes existantes ne doivent être ni démolies, ni modifiées.

**Dans les secteurs de la zone inondable** délimités sur le règlement graphique, plans de zonage, les occupations et utilisations du sol sont interdites ou soumises à condition en fonction des prescriptions du Plan de Prévention du Risque d'Inondation suivant la nature du risque. Celles-ci s'ajoutent au présent règlement et sont annexées en tant que servitude d'utilité publique.

**ARTICLE Uc 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES****1 - Accès**

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur le fond voisin. Les accès doivent satisfaire aux possibilités d'interventions des services d'incendie et de secours.
  - Toutefois l'autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. La sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de l'intensité du trafic.
  - La délivrance de l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
  - Tout accès sur une route départementale est soumis à l'avis du gestionnaire des routes du département.
-

- Les accès individuels doivent être disposés de telle manière que le système de fermeture soit situé en retrait de 4 mètres par rapport à l'emprise actuelle ou projetée de la voie.

## **2 - Voiries**

- Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services d'incendie et de secours, de la protection civile et d'enlèvement des ordures ménagères.
- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une largeur minimale d'emprise de 6 (six) mètres et de chaussée de 4 (quatre) mètres.

## **ARTICLE Uc 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

### **1 – Eau**

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

### **2 - Assainissement**

#### **2.1 Eaux usées**

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

#### **2.2 Eaux pluviales**

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

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

- Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles de télécommunication, doivent être réalisés en souterrain pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et de télécommunication pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit. Les câbles emprunteront le même tracé.

### **4 – Traitement des déchets**

1) Toute construction d'immeuble d'habitation collective ou de surface commerciale devra comporter des locaux spéciaux pour le remisage des conteneurs à déchets ménagers prenant en compte le tri sélectif, sauf s'il est prévu une collecte des déchets sous forme de points d'apport volontaire.

2) Ces locaux de remisage doivent être conçus, quant à leurs dimensions, leurs dispositions, et leurs accès à partir de la voie publique, de façon à permettre : le stockage de tous les conteneurs nécessaires à l'immeuble, notamment pour le tri sélectif ; la manipulation sans difficulté de ces conteneurs ; les conteneurs en attente de la collecte devront pouvoir être facilement accessibles depuis le domaine public, sans empiéter sur celui-ci.

3) Ils devront être clos, pourvus de l'éclairage et d'un système de ventilation indépendant des autres locaux. Ces locaux ne doivent pas avoir de communications directes avec les locaux affectés à l'habitation, au travail ou au remisage de voitures d'enfants, à la restauration et à la vente de produits alimentaires.

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

Cet article n'est pas réglementé.

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

- En bordure des voies publiques, les constructions devront être implantées soit à l'alignement, soit à 4 mètres au minimum des emprises des voies existantes ou futures ; toutefois de part et d'autre de l'axe de la route départementale n° 6101, les bâtiments d'habitation devront être implantés à une distance minimum de quinze (15) mètres.
  - Une des façades ou un des pignons sera parallèle à la voie principale de desserte.
  - Les clôtures devront être implantées à l'alignement, en limite d'emprise du domaine public, ménageant un retrait de 4 mètres pour l'accès automobile au terrain sauf impossibilité technique liée à la configuration du bâti existant sur le terrain.
  - L'implantation des constructions sur les terrains situés en limite d'emprise des voies ferrées devra être conforme aux prescriptions de la servitude d'utilité publique relative aux chemins de fer.
-

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est en plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.
- L'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

**ARTICLE Uc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE Uc 9 - EMPRISE AU SOL**

Cet article n'est pas réglementé.

**ARTICLE Uc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La définition de la hauteur s'entend par la hauteur des constructions qui est mesurée depuis le sol naturel existant, avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires à la réalisation du projet, jusqu'au point le plus haut du bâtiment, cheminées et autres ouvrages techniques exclus.

La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder neuf (9) mètres. Toutefois la hauteur maximale :

- des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif n'est pas règlementée.

**En secteur Ucc,** La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol, ne pourra excéder douze (12) mètres. Toutefois, la hauteur maximale des constructions situées sur les parcelles n° :

- 627, 537, 536 et 535 est limitée à sept (7) mètres.
- 676, 677, 719, 720, 721, 722, 723, 793 et 794 est limitée à cinq (5) mètres.

**ARTICLE Uc 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DES ABORDS**

Dans cette zone, toutes les constructions doivent présenter un aspect compatible avec l'intérêt des lieux avoisinants. Une partie de la zone est incluse dans les périmètres de protection de monuments historiques. Pour l'ensemble des bâtiments, les prescriptions sont :

**1. Adaptation au terrain**

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

**2. Toitures**

- À l'exception des toits terrasses, la couverture sera réalisée en tuiles :
    - celles-ci seront de type canal ou romanes de coloris rouge vieilli, rosé à brun, les couleurs rouge cru et jaune paille ne sont pas autorisées;
-

- la pente sera comprise suivant une inclinaison de 33 cm. à 40 cm par mètre (33 à 40 %),
- le faîtage sera parallèle à la façade la plus longue;
- le toit possèdera au minimum 2 versants, pour les annexes un toit à une seule pente sera admis;
- les panneaux de chauffage solaire et de cellules photovoltaïques devront faire l'objet d'une intégration soignée-
- Les souches de cheminées seront en matériaux enduits ou en pierre.
- Aucun bois de charpente (pannes et chevrons) ne devra être visible en égout et en rive à l'exception des terrasses couvertes et auvents.

### 3. Façades et murs

- Le revêtement extérieur des murs sera :
  - soit en pierres de calcaire, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre, les joints lissés au fer, teintés ou en relief sont interdits,
  - soit enduit avec une finition talochée, la couleur et la teinte seront données par le sable et le liant du produit employé ;
  - soit, pour 30 % au maximum de la surface totale des façades, d'un bardage constitué de lames de bois.
- Les soubassements, terrasses et garde-corps maçonnés doivent être identiques à la façade, les façades bardées de bois pourront déroger à cette règle.
- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.
- Les enduits seront de teinte beige à ocre moyen, les teintes vives ne sont pas autorisées. Toutefois, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les enduits, en cas d'extension, seront similaires au bâtiment existant.

### 4. Percements

- Les baies seront disposées suivant des alignements verticaux.

### 5. Ferronneries et menuiseries

- Les barreaux des grilles de défense, des percements et passages, des garde-corps seront dans un plan vertical.
- Les coloris de teintes vives pour les boiseries et menuiseries, la serrurerie et la quincaillerie sont à exclure. Ceux-ci seront d'aspect mat.
- L'unité de couleurs des menuiseries extérieures est requise par bâtiment, à l'exception de ceux disposant d'une devanture commerciale.

### 6. Ouvrages annexes

- Les conduits de fumée et de ventilation, les écoulements d'eaux usées seront intégrés dans le volume du bâti, ils ne doivent pas être en saillie sur les façades.
  - Les paraboles de réception, climatiseurs, coffres de volets roulants et autres appareillages techniques ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.
  - Les climatiseurs et autres appareillages de traitement d'air ne devront pas être installés sur les toits terrasses sauf dispositions assurant leur intégration visuelle de manière durable.
-



## 7. Clôtures

- Les clôtures seront composées :
  - soit de murs d'une hauteur maximale de 0,40 m, enduits dans la même teinte que la façade dont le couronnement pourra être réalisé en pierre massive ;
  - soit de murs en pierre de calcaire local d'une hauteur maximale de 0,40 m, de teinte et d'appareil similaire aux existants, les joints seront exécutés avec un mortier dont l'importance et la couleur ne créent pas de contraste avec la pierre ; les joints lissés, teintés en contraste avec les pierres ou en relief sont interdits ;
  - ces murs pourront être surmontés par une grille métallique à barreaudage vertical possédant un espacement minimal de 5 cm et peinte de couleur sombre ou par un grillage à mailles supérieures à 5 cm, l'ensemble présentera une hauteur maximale de 1,60 m.

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

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

- une place de stationnement par logement de surface de plancher inférieure ou égale à 50 m<sup>2</sup>, deux places de stationnement par logement de surface de plancher supérieure à 50 m<sup>2</sup>, et inférieure ou égale à 150 m<sup>2</sup>, trois places de stationnement si la surface de plancher du logement est supérieure à 150 m<sup>2</sup> ;
- une place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage de commerce, de bureaux et de services ;
- une place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'artisanat ;
- une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher affectée à une salle de restaurant et une place de stationnement par chambre pour les constructions à usage d'hébergement hôtelier ; toutefois dans le cas d'un hôtel avec restaurant le nombre de places de stationnement exigibles est calculé sur la base de la surface de plancher affectée à la salle de restaurant ;
- deux places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement ;
- une place de stationnement par 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les constructions à usage d'entrepôt.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement des bâtiments existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation ;
- à la réalisation, transformation ou amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État pour lesquels une seule place de stationnement par logement est exigible.

Lorsqu'une construction ou opération comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigibles sera déterminé en appliquant à chaque destination la règle qui lui est propre.

---

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le demandeur pourra :

- soit aménager sur un autre terrain situé dans un rayon de moins de 200 mètres 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 et qu'elles soient strictement réservées aux seuls besoins de l'opération;
- soit acquérir les places de stationnement qui lui font défaut dans un parc privé voisin situé dans un rayon de moins de 200 mètres de l'opération, à condition qu'il apporte la preuve de cette acquisition;
- soit justifier, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation dans un rayon de moins de 200 mètres de l'opération.

Des emplacements aisément accessibles depuis le domaine public, et au moins couverts, pour les vélos devront être prévus pour toute nouvelle construction à destination : d'habitat, de bureaux, de commerce, d'artisanat, de constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif existants à la date d'approbation du PLU sur le territoire de la commune. Tout local réservé à cet usage doit avoir une surface d'au moins 4 m<sup>2</sup>. Sa superficie est calculée en fonction des normes suivantes : · Pour les immeubles d'habitation - 0,75 m<sup>2</sup> par logement de 1 ou 2 pièces ; - 1,5 m<sup>2</sup> par logement pour les logements de taille supérieure à 2 pièces. · Pour les activités de bureau, 1,5 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> SDP de locaux ; · Pour les activités de commerce, d'artisanat et les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la surface de plancher est supérieure à 500 m<sup>2</sup>, 1 place pour 10 employés.

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

- Les plantations de hautes tiges existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
  - Les aires de stationnement devront être plantées de feuillus d'essence locale à raison d'un arbre au moins par 25 mètres carrés de stationnement.
  - Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.
  - 30 % au moins de la superficie du terrain devra être maintenue en espace planté non imperméabilisée.
  - Les haies seront constituées d'essences variées composées d'espèces caduques excluant les conifères.
  - Les espèces végétales particulièrement allergènes, ainsi que les espèces invasives et exogènes devront être évitées. Il conviendra notamment de :
    - limiter la plantation de cyprès,
    - se référer aux listes européennes et au SAGE des Gardons pour les espèces invasives.
  - Les surfaces portées en Espace Boisé Classé à créer sur le plan de zonage, doivent être plantées de sujets de haute-tige à raison d'un sujet tous les 10 mètres linéaires lors de la réalisation des plantations d'alignement.
-

**ARTICLE Uc 14 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les panneaux photovoltaïques sont encouragés sur les toitures et les espaces de stationnement sur au moins 50% de leur surface.

Considérant que la réhabilitation de constructions existantes doit pouvoir intégrer les modifications de l'aspect extérieur qu'impliquent une meilleure isolation et la mise en œuvre de moyens alternatifs de production d'énergie et d'eau chaude, toute modification jugée nécessaire à ces fins peut être proposée.

Sont autorisés les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Pour des constructions implantées à l'alignement des voies et emprises publiques, l'occupation du domaine public peut être autorisée dans le cadre de la mise en place d'une isolation par l'extérieur sans ancrage au sol, si cette dernière est jugée pertinente.
- Pour les typologies architecturales de la reconstruction, la faisabilité d'une isolation par l'extérieur doit être étudiée en tenant compte de la qualité architecturale de l'édifice et de la qualité du paysage environnant : prise en compte de la séquence urbaine..."

**ARTICLE Uc 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Toute nouvelle construction à usage d'habitation, de bureau, de commerce, d'artisanat, d'hébergement hôtelier et de services publics, sauf les annexes, devra prévoir les branchements aux réseaux de communications numériques. Cette règle ne s'applique pas pour des travaux sur bâtiment existant.

---

## **DISPOSITIONS GENERALES**

---

**Avertissement**

La révision générale du Plan d'Occupation de Sols conduisant à l'élaboration de Plan Local d'Urbanisme ayant été prescrite en décembre 2005 puis actualisée en juin 2015 par une délibération complémentaire, les dispositions issues du décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015, entré en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016, relatif à la partie réglementaire du livre 1<sup>er</sup> du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme, s'appliqueront lors de la prochaine révision générale. Le présent règlement reprend donc les dispositions du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015.

**Champ d'application territorial**

Le présent règlement s'applique au territoire la commune de Remoulins – 30210 qui est divisé en neuf zones reportées sur le règlement graphique, plan de zonage :

**Le titre 1 concerne les zones urbaines comprenant :**

1. la zone Ua, qui correspond à la partie ancienne du bourg ;
2. la zone Ub, qui représente l'extension en faubourg pour l'essentiel de part et d'autre de l'avenue Geoffroy Perret ainsi que le petit quartier de Lafoux en rive droite du Gardon;
3. la zone Uc, qui comprend les quartiers d'urbanisation récente de densité moyenne, implantés à l'est du bourg et pour partie en rive droite du Gardon ;
4. la zone Ud, qui comprend les constructions implantées le long de l'avenue du Pont du Gard, située en totalité en site classé ;
5. la zone Ue, qui comporte deux secteurs distincts, l'un en bordure de la route départementale n° 6086 au nord du bourg, le second au sud dans le quartier des Mourgues englobant les voies de triage de la gare.

**Le titre 2 concerne les zones à urbaniser qui ne sont pas équipées, comprenant :**

6. la zone IIAU, située au nord-est du bourg dans le quartier de l'Arnède Haute ;
7. la zone IIAUe, au nord de la zone d'activité existante de l'Arnède Haute destinée à accueillir des bâtiments d'activités.

**Le titre 3 concerne la zone agricole A et son secteur Ap :**

8. La zone agricole, située dans la plaine alluviale du Gardon et les collines à l'est du territoire est à protéger et à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique et de la valeur des sols, elle comprend un secteur Ap de protection du paysage, de la faune et de la flore, de son intérêt écologique.

**Le titre 4 concerne la zone naturelle N**

9. La zone naturelle comprend pour l'essentiel le Gardon, sa zone humide associée à la ripisylve ainsi que les collines boisées du massif de la Garrigue de Nîmes. Ces milieux naturels et forestiers sont à protéger en raison de la qualité des sites et paysages de leur intérêt écologique, faunistique et floristique. Elle comprend un secteur Ns correspondant au site du futur équipement sportif communal et un secteur Nt englobant les terrains de campings et caravanes existants.

### Adaptations mineures

En application de l'article L 152-3 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le plan local d'urbanisme :

- 1° Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- 2° Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions des articles L 152-4 à L 152-6 de ce même code.

### Servitudes d'Utilité Publique

Toutes constructions nouvelles (bâtiments, ouvrages...) et tous travaux sur constructions existantes, doivent respecter les dispositions définies dans les règlements des Servitudes d'Utilités Publiques annexés au document d'urbanisme.

La commune est concernée par plusieurs servitudes :

1. Servitude de type **A4** instituant le libre passage des engins mécaniques servant aux opérations d'entretien, de curage et de faucardement des berges et dans le lit des cours d'eau non domaniaux. Cette servitude s'applique sur 4 mètres le long du cours d'eau « La Valliguière », dans toute sa traversée de la commune. Cette servitude génère l'interdiction de nouvelles constructions, de clôtures ou de plantations dans la zone de passage des engins de curage.
2. Servitude de type **AC1**. À ce titre, un cercle de rayon de 500 mètres autour de l'édifice et bâtiments ou parcelles attenantes institue une zone de protection du monument qu'il soit inscrit ou classé.

Les articles de références sont le L 621.30 et surtout le L621-32 du code du patrimoine : « Les travaux susceptibles de modifier l'aspect extérieur d'un immeuble, bâti ou non bâti, protégé au titre des abords sont soumis à une autorisation préalable. L'autorisation peut être refusée ou assortie de prescriptions lorsque les travaux sont susceptibles de porter atteinte à la conservation ou à la mise en valeur d'un monument historique ou des abords». Il convient d'indiquer que dans les périmètres de protection des monuments historiques, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'Architecte des bâtiments de France.

Sont concernés :

- Les vestiges de l'aqueduc de Nîmes et les parcelles attenantes inscrits monument historique le 13/01/1998 ;
- l'arche de l'aqueduc de Nîmes, combe Pradier au lieu-dit "les Bois", classée monument historique le 17/05/1979 ;
- les culées des arches de l'aqueduc de Nîmes, Combe Joseph et Combe Roussière au lieu-dit "les Bois", inscrits monument historique le 17/05/1979 ;
- le château de Rabasse, inscrit monument historique le 30/05/1996 ;
- l'église Notre Dame de Bethléem et la tour des Gardes, inscrits monument historique le 17/05/2000 ;
- l'ancien pont suspendu inscrit monument historique le 30/12/1939 ;
- la porte de ville fortifiée : inscrit monument historique le 06/12/1949.

En outre les périmètres de protection au titre des monuments historiques du Pont du Gard et des carrières romaines de l'Estel sur la commune de Vers Pont du Gard s'étendent sur celle de Remoulins

3. Servitude de type **AC2** concerne :
    - le site classé des « Gorges du Gardon, du Pont du Gard et des garrigues Nîmoises,
    - le site inscrit du « château de Rabasse ».
-

L'inscription entraîne, sur les terrains compris dans les limites fixées par l'arrêté, l'obligation pour les intéressés de ne pas procéder à des travaux autres que ceux d'exploitation courante en ce qui concerne les fonds ruraux et d'entretien normal en ce qui concerne les constructions sans avoir avisé, quatre mois d'avance, l'administration de leur intention.

4. Servitude de type **AS1**, relatives au périmètre de protection des eaux. Elle concerne : **Le captage du Pont de Remoulins** dont la servitude prescrit un périmètre de protection immédiate (parcelle n° 504) et un de protection rapprochée dans le quartier de La Couasse.
5. Le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation**. Il s'agit du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRi) de la commune de Remoulins dont la révision a été approuvée par arrêté préfectoral n° 30-2016-09-16-025 en date du 16 septembre 2016.
6. Servitude de type **PT2**, relative aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles d'émission des centres et de réception exploités par l'État. Cette servitude concerne le faisceau hertzien de 131 mètres de large de Nîmes, avenue Pierre Mendès France, à Estézargues, Mour de la Coudette. Cette servitude est instituée afin de protéger le faisceau hertzien contre les obstacles fixes ou mobiles dans la zone de dégagement dont la hauteur est fixée sur les plans annexés au décret du 18/03/2008. Elle affecte l'extrémité sud de la commune.
7. Servitude d'utilité publique de type **T1** relative à la traversée de la commune par les voies de chemin de fer de Givors à Grezan n°800 000 de catégorie 1 et du Martinet à Beaucaire n° 813 000, impose qu'aucune construction autre qu'un mur de clôture ne peut être établie à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer.
8. Servitude d'utilité publique de type **EL7** attachées à l'alignement des voies publiques en application de l'article L.114-3 du code de la voirie routière.
9. Une servitude d'utilité publique de type **T7** établi à l'extérieur des zones de dégagement concerne l'ensemble de la commune.

### **Ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés dans toutes les zones, sous réserve de leur intégration correcte dans le site.

En raison de leurs caractéristiques particulières, les ouvrages techniques d'intérêt public ou d'intérêt collectif (pylônes de lignes électriques, stations d'épuration, antennes, transformateurs électriques...) ne sont pas soumis aux règles de prospect, de hauteur et d'implantation des différentes zones, à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés et de limiter l'insécurité routière.

#### **Pour les lignes HTB et les postes de transformation**

La construction et la maintenance d'ouvrages électriques nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés sont autorisés dans toutes les zones.

Les règles de prospect, de hauteur et d'implantation ne sont pas applicables aux ouvrages de transport d'électricité HTB et les câbles télécom.

**Reconstruction des bâtiments**

En application de l'article L 111-15, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Peut également être autorisée, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment.

**Zone inondable (P.P.R.I)**

Le Plan de Prévention des Risques Inondation (**P.P.R.i.**) sur la commune de Remoulins, déterminant les dispositions réglementaires applicables, a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 16 septembre 2016.

Sur le plan de zonage du PLU, l'enveloppe globale de la zone concernée par le PPRI est indiquée par une trame particulière. Il convient de se reporter au zonage du Plan de Prévention des Risques Inondation (P.P.R.I.) de la commune, en annexe du PLU, pour déterminer le type de zone dans lequel se situe le terrain ou le bâtiment. **En effet, le Plan de Prévention des Risques d'Inondation est une servitude d'utilité publique dont les règles s'imposent au document d'urbanisme.**

Sur les terrains affectés par un risque inondation identifié sur le plan de zonage, les dispositions qui s'appliquent sont les règles d'urbanisme de la zone augmentées de celles du règlement du Plan de Prévention des Risques Inondation annexé au PLU. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Le PPRI détermine neuf types de zones inondables par le Gardon et ses principaux affluents pour lesquelles s'appliquent des mesures réglementaires différenciées en fonction du risque :

1. **F-U** : Zone urbanisée inondable par un aléa de référence fort,
2. **F-Ucu** : Zone urbaine du centre bourg inondable par un aléa de référence fort,
3. **F-NU** : zone inondable non urbanisée (naturelle ou agricole), par un aléa de référence fort,
4. **M-U** : zone urbanisée inondable par un aléa modéré,
5. **M-Ucu** : Zone urbaine du centre bourg inondable par un aléa modéré,
6. **M-NU** : zone inondable non urbanisée (naturelle ou agricole), par un aléa modéré,
7. **R-U** : zone urbanisée inondable par un aléa résiduel en cas de crue supérieure à la crue de référence,
8. **R-Ucu** : Zone urbaine du centre bourg inondable par un aléa résiduel,
9. **R-NU** : zone non urbanisée inondable par un aléa résiduel.

**Dans les zones d'aléa fort (F)**, aucune nouvelle construction ne peut être autorisée. Des dispositions spécifiques permettent toutefois de prendre en compte l'évolution du bâti existant dans les zones déjà urbanisées (F-U et F-Ucu).

**Dans les zones d'aléa modéré (M)** : en secteurs urbanisés (M-U et M-Ucu), les règles permettent la poursuite d'un développement urbain compatible avec l'exposition aux risques, notamment par des dispositions constructives et sous certaines prescriptions et conditions particulières. Dans les secteurs non urbanisés (M-NU), le principe général est l'interdiction de toute construction nouvelle, quelques dispositions assurent la possibilité du maintien et du développement modéré des exploitations



agricoles ou forestières. Ces secteurs sont à priori inconstructibles de manière à ne pas accroître le nombre de constructions en zone inondable, de maintenir les capacités d'écoulement ou de stockage des crues pour limiter le risque à l'aval et de ne pas favoriser l'isolement des personnes et l'impossibilité d'intervention des secours.

**Les zones d'aléa résiduel (R) :** en secteurs urbanisés (R-U et R-Ucu), le règlement vise à permettre un développement urbain compatible avec le risque résiduel. Le principe général est d'autoriser la réalisation de travaux et projets nouveaux, sous certaines prescriptions et conditions. En centre urbain (R-Ucu), il s'agit de concilier les exigences de prévention et la nécessité d'assurer la continuité de la vie et le renouvellement urbain. Dans les secteurs non urbanisés (R-NU), le principe est le même qu'en zone d'aléa modéré.

### Ruissellement pluvial (Exzeco)

Seule la cartographie du risque inondation issue de l'application EXZECO est disponible. Cette carte identifie notamment les secteurs soumis à ruissellement. Ces secteurs sont reportés sur le plan de zonage du PLU par une trame particulière.

La méthode EXZECO (EXtraction des Zones d'ECOulement) se base sur l'utilisation de méthodes classiques d'analyse topographique pour l'extraction du réseau hydrographique. Les zones basses hydrographiques identifiées sont une approximation des zones potentiellement inondables.

Dans la perspective d'une urbanisation de ces secteurs, la réalisation d'une étude hydraulique pourra permettre d'affiner la connaissance et le risque de ruissellement pourra être pris en compte de manière plus fine.

A la différence du risque d'inondation par débordement, pour le risque d'inondation par ruissellement des travaux et des aménagements pérennes peuvent permettre de mettre hors d'eau, durablement, des terrains exposés.

Ainsi, il est envisageable d'étendre une zone d'urbanisation sur des secteurs soumis à un aléa ruissellement sous les conditions qui suivent :

- démontrer, par une étude hydraulique, la possibilité de mettre hors d'eau les terrains projetés pour une pluie de référence centennale ou historique si celle-ci lui est supérieure,
- réaliser les aménagements nécessaires dans le respect du Code civil et du Code de l'environnement (dépôt d'un dossier Loi sur l'Eau)

Ainsi dans les secteurs soumis à un aléa non qualifié, les principes de prise en compte du risque inondation par ruissellement sont les suivants :

**En zone urbanisée :**

- constructibles avec calage à PHE+30 cm ou TN+80cm sans PHE
- pas d'établissement stratégique ou accueillant des populations vulnérables
- adaptations possibles en centre urbain

**En zone non urbanisée :**

- inconstructibles sauf les bâtiments agricoles sous conditions
- extensions limitées des bâtiments existants sous conditions

## Erosion des berges

**Des bords francs de 10 mètres** devront être appliqués à partir du haut des berges, de part et d'autre du réseau hydrographique (berges du ruisseau de la Valliguière). Cette bande tampon de 10 mètres est délimitée sur le document graphique du PLU. Ces bords francs représentent une bande de précaution par rapport au phénomène d'érosion des fortes pluies. Les zones constituant les francs bords **sont totalement inconstructibles et sont classées en zone *non ædificandi***.

## Périmètres de protection des captages d'eau potable

### Captage dit des Arboux ou du Pont de Remoulins

La commune possède un captage d'eau destinée à la consommation humaine situé à l'amont du pont face au centre ancien. Afin de préserver la ressource en eau potable du **captage dit des Arboux ou du Pont de Remoulins**, deux périmètres de protection (immédiate et rapprochée, il n'a pas été défini de périmètre éloigné) ont été institués par arrêté préfectoral en date du 11 mai 1992 suivant l'étude réalisée en 1988 par l'hydrogéologue agréé. Cette déclaration d'utilité publique est jointe aux annexes sanitaires. L'établissement de ces périmètres a pour objectif d'accroître la maîtrise réglementaire des installations activités ou travaux susceptibles, de par leur nature, d'altérer indirectement la qualité de l'eau prélevée au niveau du forage, spécialement par transfert de polluants dans le réseau hydrographique naturel. Dans chaque périmètre, conformément à la législation, un certain nombre d'activités sont réglementées et pourront être soumises à des prescriptions spécifiques visant à satisfaire les exigences de préservation de la qualité de l'eau.

**Le périmètre de protection immédiate** a pour but essentiel la protection matérielle des ouvrages. Il correspond à la parcelle n° AL 504, augmenté d'une partie de la parcelle n° AL 501 dans son prolongement vers le Gardon. Ce périmètre est interdit à toute activité autre que les besoins de service et doit être régulièrement entretenu.

**Le périmètre de protection rapprochée** englobe le quartier de La Couasse, limité à l'ouest par la route départementale n° 981, l'emprise du camping de La Sousta au nord et le Gardon à l'est. Il est destiné à préserver l'aquifère d'une pollution accidentelle de l'ouvrage dans la zone d'alimentation directe de la ressource. Dans ce périmètre sont interdites

- l'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de débris, de fumiers, de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux ;
- l'exploitation de carrières ou de gravières ;
- la construction d'installations d'épuration ou d'ouvrages de transports d'eaux usées, domestiques ou industrielles brutes ou épurées ;
- l'épandage ou l'infiltration d'eaux usées quel que soit leur origine : tout système générateur d'eaux usées devra impérativement être raccordé au réseau existant dont l'état devra être vérifié périodiquement ;
- les installations de transport et de stockage d'hydrocarbures liquides ou de tous autres produits liquides toxiques, autres que celles strictement réservées à des usages domestiques.

Toutes les activités non-visées par les interdictions précédentes devront faire l'objet de l'avis préalable d'un hydrogéologue agréé.

### **Le Champ captant des Codes**

**Le Champ captant des Codes** situé au nord-est de la commune dans le quartier du Gravas alimente en eau pour la consommation humaine la commune de Castillon du Gard à partir de deux puits dont l'un est en cours de neutralisation. L'étude réalisée en janvier 2010 par l'hydrogéologue agréé, jointe aux annexes sanitaires, a déterminé 3 périmètres de protections. Toutefois la déclaration d'utilité publique n'a pas été instituée pour la protection de ce captage.

**Le périmètre de protection immédiate** se situe sur la parcelle n° AC 1. Dans ce périmètre, toutes les installations et activités autres que celles liées aux captages et à leur entretien sont interdites. Cette interdiction s'applique également à tous les dépôts et stockages de matières ou de matériel quelle qu'en soit la nature.

**Le périmètre de protection rapprochée** comprend dans la commune de Remoulins les parcelles n° AC 1, AC 2, AC 5 et AC 3 dans sa partie riveraine du Gardon. Les installations et activités suivantes y sont interdites :

- *L'ouverture de carrières, gravières, sablières.*
- *La réalisation de fouilles, de fossés, de terrassement ou excavations dont la profondeur excède 1 m ou la superficie 100 m<sup>2</sup>.*
- *Toutes constructions nouvelles.*
- *La mise en place de systèmes de collecte ou de traitement d'eaux résiduaires.*
- *L'épandage superficiel ou le rejet des eaux usées et matières de vidange dans le sol ou le sous-sol.*
- *Les habitations légères et de loisir, établissement d'aires destinées aux gens du voyage, aires de camping et de stationnement de caravanes.*
- *La création ou extension de cimetières, inhumations, enfouissement de cadavres d'animaux.*
- *Les canalisations ou ruissellements d'effluents polluants en provenance d'installations extérieures au Périmètre de Protection Rapprochée.*
- *Toutes les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),*
- *Les aires de récupération, démontage recyclage de véhicules à moteur ou de matériel d'origine industrielle,*
- *Les centres de traitement ou de transit d'ordures ménagères,*
- *Le stockage ou dépôt spécifique de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux.*
- *L'implantation de nouvelles canalisations souterraines transportant des hydrocarbures liquides, des eaux usées de toutes natures*
- *L'épandage ou stockage des boues issues de vidanges ou de traitement d'eaux résiduaires,*
- *Toute pratique d'élevage ayant pour objet ou pour effet la concentration d'animaux sur des surfaces réduites*

**Le périmètre de protection éloignée sur la commune de Remoulins** est compris entre les berges du Gardon à l'ouest, la limite nord de la commune, la route départementale n° 6086 à l'est, la route de Bagnols sur Cèze, l'avenue Geoffroy Perret et le pont sur la Gardon au sud, la limite ouest de la commune. Ce périmètre définit une zone sensible dans laquelle l'impact des installations présentant des risques pour la qualité des eaux souterraines doit être examiné avec un soin particulier.

Conformément à la législation, un certain nombre d'activités doivent y être réglementées ainsi que toutes les mesures visant à éviter les dépôts, écoulements, rejets directs ou indirects, dans le sous-sol ou le réseau hydrographique, de tous produits et matières susceptibles de porter indirectement atteinte à la qualité des eaux souterraines de la nappe alluviale du Gardon.

**Protection des sites et éléments de patrimoine et de paysage identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme**

Les sites, constructions, et éléments identifiés au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme sont identifiés sur le plan de zonage du PLU auquel il convient de se référer.

Les constructions et éléments, repérés sur le plan de zonage au titre du L151-19 du code de l'urbanisme doivent être conservés ou restaurés, une démolition ne peut être autorisée que dans un cas exceptionnel lié à la sécurité des biens et des personnes.

De manière générale, les travaux réalisés sur une construction ou élément protégés par le PLU, doivent:

- Conserver, valoriser et ne pas altérer l'identité et le caractère architectural des constructions et éléments architecturaux. Préserver la cohérence de plan, de volumétrie ainsi que la qualité architecturale et paysagère de l'ensemble.
- Conserver ou restituer les dispositions d'origine du bâtiment, volumétrie, forme des toitures, couverture, débords modénature, composition de façade, menuiseries extérieures, devantures.
- Requalifier et mettre en valeur les caractéristiques structurelles et architecturales, pour des motifs culturels, historiques et définir les prescriptions de nature à assurer leur préservation. En veillant toutefois à améliorer des conditions d'accessibilité, d'habitabilité et de sécurité.
- Si la construction ou l'élément a fait l'objet de transformation postérieure à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations subies.
- Utiliser des matériaux et des techniques de restauration et de mise en œuvre adaptés selon les règles de l'art, permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment.
- Traiter toute installation technique quelle qu'elle soit et si nécessaire, de manière à ne pas altérer la qualité patrimoniale.
- Proscrire complètement la pose d'élément extérieur qui pourrait être incompatible avec son caractère patrimonial.
- De préserver les espaces libres, jardins cours, parcs pour leur valeur d'accompagnement et de mise en valeur du bâti. Les espaces libres et bâtis protégés constituent un ensemble patrimonial indissociable.
- Préserver, restituer et valoriser les abords proches et immédiats des bâtiments et éléments, en respectant un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales, culturelles, historiques et naturelles.
- De prévoir un traitement des accès cohérent avec le site.

De manière générale, les éléments naturels et paysagers identifiés sont en soumis aux mesures de protection et de mise en valeur spécifiques suivantes :

- Coupes et abattages interdits sauf pour raison majeure de sécurité.
  - Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère ou l'entretien de ces éléments.
  - La suppression partielle de ces éléments doit être compensée par des plantations de qualité équivalente.
  - Les profils des terrains, les essences végétales, les alignements d'arbres et de végétaux, les compositions paysagères initiales sont à entretenir, valoriser, rénover si nécessaire, tout en respectant un traitement de qualité, appropriés à ses caractéristiques architecturales, culturelles, historiques et naturelles.
-

**Archéologie**

Toute découverte fortuite de vestiges archéologiques doit faire l'objet d'une déclaration immédiate auprès du maire de la commune qui doit ensuite en informer le Service régional de l'archéologie, conformément à l'article L531-14 du code du patrimoine.

Les zones de présomption archéologique sont des zones dans lesquelles la sensibilité archéologique est présumée très forte. Dans ces zones, tous les projets d'aménagement soumis à autorisation d'urbanisme et les zones d'aménagement concerté quelle que soit la superficie de l'emprise, doivent être soumis au Service Régional de l'archéologie.

Carte des entités archéologiques connues sur la commune de Remoulins

