

## Dispositions applicables à la zone Upg

### PREAMBULE

**La zone Upg correspond** au secteur aménagé et touristique du Pont du Gard.

La zone Upg est concernée par un aléa de ruissellement : ce risque est à prendre en compte dans tout nouveau projet en se référant à l'étude ruissellement menée par la commune et présentée en annexe du PLU ou en se fondant sur des éléments d'étude complémentaires précisant le risque.

Pour les règles relatives aux risques et nuisances, se référer aux dispositions générales (Partie I – article 8).

Pour les règles relatives aux dessertes par les voies publiques ou privées, et concernant les conditions de desserte pas les réseaux, se reporter aux dispositions applicables à l'ensemble des zones (Partie II – page 26).

## Usage des sols et destination des constructions

### ARTICLE Upg-1 : DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS

Pour l'ensemble des constructions autorisées et autorisées sous conditions, celles-ci doivent tenir compte du contexte bâti et paysager afin d'assurer leur bonne intégration.

*Pour les constructions neuves :*

| DEST  | SOUS-DESTINATIONS  | Interdit | Autorisé | Autorisé sous conditions |
|---|--|----------|----------|--------------------------|
| Exploitation agricole et forestière                 | Exploitation agricole  |          |          |                          |
|   | Exploitation forestière  |          |          |                          |
| Habitation  | Logement   |          |          |                          |
|   | Hébergement  |          |          |                          |
| Commerce et activités de service                    | Artisanat et commerce de détail  |          |          |                          |
|   | Restauration   |          |          |                          |
|   | Commerce de gros   |          |          |                          |
|   | Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle                      |          |          |                          |
|   | Hôtels   |          |          |                          |
|   | Autres hébergements touristiques   |          |          |                          |
|   | Cinéma   |          |          |                          |
| Equipements d'intérêt collectif et services publics | Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés |          |          |                          |

| DEST                                    | SOUS-DESTINATIONS   | Interdit | Autorisé | Autorisé sous conditions |
|---|---|----------|----------|--------------------------|
|   | Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés |          |          |                          |
|   | Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale                 |          |          |                          |
|   | Salles d'art et de spectacles   |          |          |                          |
|   | Équipements sportifs  |          |          |                          |
|   | Autres équipements recevant du public                                       |          |          |                          |
| Autres activités secteurs secondaire ou | Industrie   |          |          |                          |
|   | Entrepôt  |          |          |                          |
|   | Bureau  |          |          |                          |
|   | Centre de congrès et d'exposition   |          |          |                          |

Pour les constructions existantes, sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation et l'extension des activités non autorisées, dans la limite de 30% maximum de la superficie de la construction principale et sous conditions qu'elle ne génère pas de nuisances (sonores, olfactives, visuelles...) incompatibles avec la vocation résidentielle et fonctionnelle de la zone.
- La réhabilitation et l'extension des activités autorisées.

Les annexes d'une superficie maximale de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher sont autorisées.

### ARTICLE Upg-2 : MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

#### **1/ Mixité sociale**

*Non réglementé.*

#### **2/ Mixité fonctionnelle**

*Non réglementé.*

# Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

## ARTICLE Upg-3 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

### **1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées et aux emprises publiques**

Les constructions nouvelles doivent être implantées en recul de 5 mètres minimum par rapport aux limites actuelles ou futures de voie publique ou privée ouverte à la circulation et aux emprises publiques.

L'extension d'une construction existante doit se faire dans le prolongement de ladite construction.

Une implantation différente peut être admise pour :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- les annexes d'une emprise au sol inférieure à 25 mètres carré et d'une hauteur inférieure à 2,5 mètres.

### **2/ Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être implantées :

- soit en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- soit en limite séparative si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fonds voisin ;

Une implantation différente peut être admise pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

Une attention particulière doit être portée aux plantations en bordure de limites séparatives, les dispositions vis-à-vis du traitement paysager et végétal de ces espaces figurent dans les articles 5 (clôtures) et 6 (qualité des espaces libres).

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

Non réglementé.

### **4/ Emprise au sol**

Non réglementé.

### **5/ Hauteur**

La hauteur à l'égout devra rester voisine, à 1 mètre près en plus ou en moins, de la hauteur moyenne des immeubles contigus, et devra respecter la co-visibilité du site avec l'aqueduc.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif peuvent déroger à la règle de hauteur si leur insertion dans le tissu urbain est qualitative.

## ARTICLE Upg-4 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les projets ne doivent pas 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/ Découpage parcellaire**

Les découpages parcellaires doivent être de formes simples.

### **2/ Adaptation au terrain naturel**

Les constructions doivent s'adapter au profil du terrain naturel.

Les mouvements de terres (déblais, remblais) nécessaires à l'implantation de la construction doivent être limités aux stricts besoins techniques et ne doivent pas conduire à une émergence de la construction dans le paysage.

Les remblais et déblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure peuvent être autorisés dès lors que ces travaux auront satisfait aux différentes réglementations inhérentes à leur réalisation (études d'impact, autorisation au titre de la loi sur l'eau, etc.).

### **3/ Aspect des constructions**

Les constructions, tant par leur volume que par leur esthétique, doivent s'intégrer au site dans lequel elles sont implantées.

### **4/ Clôtures**

Les clôtures seront constituées :

- D'un mur bahut de 0,80 mètres maximums de hauteur enduit sur toutes les faces ou en pierre, éventuellement surmonté d'un grillage rigide ou d'une grille.
- De grillage doublé de haies vives mixtes rustiques.

La hauteur totale ne pourra excéder 2,00 mètres.

Les clôtures doivent assurer la transparence hydraulique et écologique de la parcelle pour permettre la libre circulation des eaux et de la petite faune. Des ouvertures devront être aménagées à la base des clôtures.

### **5/ Performance énergétique**

Les dérogations aux règles de gabarit pour l'implantation des dispositifs d'exploitation des énergies renouvelables liés aux constructions autorisées sont autorisées sous réserve d'intégration paysagère. Dans ce cadre, les dispositifs de protection solaire par exemple peuvent s'implanter en saillie des façades dès lors qu'ils n'entraînent pas de gêne ou de risque pour autrui.

Il est possible de déroger à l'ensemble de ces règles en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

## ARTICLE Upg-5 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### **1/ Coefficient de pleine terre**

Le coefficient de pleine terre est fixé à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.

### **2/ Qualité des espaces libres**

Les espaces libres doivent faire l'objet d'un traitement paysager qualitatif à dominante végétale. Ils doivent être majoritairement d'un seul tenant.

Les espaces libres de toute construction sont plantés d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour 100m<sup>2</sup> d'espace libre.

Des haies vives mixtes ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations, doivent être créées. Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

Les zones de recul de la construction imposées en limite d'emprise publique (minimum 5 mètres) devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

## ARTICLE Upg-6 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Dans une logique de limitation de l'artificialisation des sols et d'occupation de l'espace public, il est recommandé de mutualiser autant que possible les aires de stationnement entre différents usages.

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

De façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est au minimum de 12,5m<sup>2</sup> (2,5 m x 5 m), hors espaces de circulation et d'accès.

La mise en œuvre des espaces de stationnement publics et privés à l'air libre doit permettre l'infiltration des eaux pluviales, notamment au moyen de matériaux filtrants.

## Equipements et réseaux

### ARTICLE Upg-7 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

*Se référer aux dispositions générales.*

### ARTICLE Upg-8 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

*Se référer aux dispositions générales.*

#### **Eaux pluviales**

Toute construction ou installation nouvelle doit privilégier la gestion des eaux pluviales par la mise en place d'un ouvrage d'infiltration (puits, tranchées ou bassin d'infiltration...) sur son terrain.

En cas d'impossibilité technique d'infiltration des eaux de pluie dans le sol dûment justifiée par une étude technique, la gestion des eaux pluviales devra être assurée par un ouvrage de rétention des eaux pluviales à débit régulé, soit vers le milieu naturel sous réserve de faisabilité technique (cours d'eau, plan d'eau, talwegs...), soit vers le réseau public des eaux pluviales si la parcelle concernée par le projet y est raccordée.

Pour toutes modalités de raccordement de la parcelle au réseau d'eau pluvial, se référer au schéma directeur d'assainissement. Une étude technique justifiant de la faisabilité du raccordement pourra être demandée par les services instructeurs.

Les eaux pluviales seront récupérées par des ouvrages de gestion des eaux pluviales dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres/m<sup>2</sup> imperméabilisé, et avec un débit de fuites fixé à 7 litres/seconde/hectare.

Les aménagements réalisés pour permettre l'infiltration ou la rétention d'eau pluviale doivent participer de l'ambiance paysagère. Ils doivent donc être traités de manière qualitative, être végétalisés et comporter, pour les bassins mis en œuvre, des pentes douces.

Un prétraitement des eaux issues des surfaces de parkings et de voiries est imposé.

Les aménagements extérieurs des constructions doivent contribuer à limiter l'imperméabilisation des sols. Les dispositifs de rétention d'eau pour l'arrosage sont autorisés (citerne, cube, bêche...), ceux-ci seront équipés de surverses.

#### Cas particulier des piscines :

Suivant les dispositions de l'article R 1331-2 du Code de la Santé Publique, les eaux de vidange des piscines doivent obligatoirement être rejetées dans le réseau pluvial, si la parcelle concernée par le projet y est raccordée, avec un débit maximum de rejet de 5 l/s, par temps sec et sous réserve d'arrêter la chloration ou autre traitement au moins 15 jours avant.

Dans le cas où la parcelle concernée n'est pas raccordée à un réseau pluvial, l'évacuation des eaux de vidange devra se faire par infiltration dans le sol ou par rejet dans le milieu naturel, en respectant un délai de non-traitement de 15 jours, et en veillant à ne pas porter atteinte aux parcelles avoisinantes.

Les eaux de traitement/lavage des filtres seulement devront être raccordées au réseau d'eaux usées.