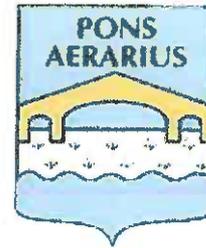


Commune de BELLEGARDE
Département du Gard



Plan Local d'Urbanisme
MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2

Secteur du « Pendant de l'Enfer »

Désignation	Prescription	Approbation
Plan Local d'Urbanisme	5/12/2002	30/06/2011
Modification simplifiée n° 1	19/01/2012	28/08/2012
Modification n° 2	19/01/2012	29/01/2013
Modification n° 3	19/01/2012	06/05/2013
Révision simplifiée n° 1	27/12/2012	06/05/2013
Révision allégée n° 1	14/11/2013	
Modification simplifiée n° 2	12/02/2015	10/11/2015

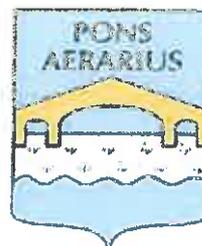
*Dossier certifié exécutoire par le maire
compte tenu de la réception en Préfecture
et de la publication le 23/11/2015*



Juan MARTINEZ
Maire de Bellegarde

Modification simplifiée n°2 du PLU de Bellegarde
Approuvée le 10 novembre 2015

Commune de BELLEGARDE
Département du Gard



Plan Local d'Urbanisme
MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2

Secteur du « Pendant de l'Enfer »

1- NOTICE EXPLICATIVE

Désignation	Prescription	Approbation
Plan Local d'Urbanisme	5/12/2002	30/06/2011
Modification simplifiée n° 1	19/01/2012	28/08/2012
Modification n° 2	19/01/2012	29/01/2013
Modification n° 3	19/01/2012	06/05/2013
Révision simplifiée n° 1	27/12/2012	06/05/2013
Révision allégée n° 1	14/11/2013	
Modification simplifiée n° 2	12/02/2015	10/11/2015

SOMMAIRE

PREAMBULE	3
1. Cadre réglementaire de la modification	4
1.1 Rappel sur le PLU en vigueur	4
1.2 Procédure de modification simplifiée	4
1.3 Classement en vigueur	4
2. Présentation de la modification simplifiée et objectifs de la commune	6
2.1 Contexte général	6
2.2 Faisabilité du projet de Zone d'Activités au Pendant de l'Enfer	6
3. Dispositions du PLU modifié	7
3.1 Orientations d'aménagement du secteur du Pendant de l'Enfer	7
3.2 Règlement avant et après modifications	11

PREAMBULE

Conformément aux articles L.123-13-3 et R 123-24 du Code de l'Urbanisme modifié en dernier lieu par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové, la commune de Bellegarde a décidé de procéder à la modification simplifiée de son Plan Local d'Urbanisme afin de revoir les orientations d'aménagement du secteur du « Pendant de l'Enfer » et apporter quelques modifications au règlement de la zone UE destinée à accueillir, à titre principal, des activités industrielles, artisanales, d'entrepôts de bureaux et de commerces et par conséquence à un article des dispositions communes aux zones urbaines.

Sur ce secteur du « Pendant de l'Enfer », la Communauté de Commune Beaucaire Terre d'Argence, compétente sur la commune de Bellegarde en matière économique, envisage la réalisation d'un lotissement artisanal pour accueillir de nouvelles entreprises. Une optimisation financière du projet est à l'étude. Les résultats de l'étude pré-opérationnelle du projet démontrent que l'application de l'ensemble des principes inscrits dans les Orientations d'Aménagement de ce secteur approuvés dans le cadre du PLU entraînent des surcoûts financiers qui remettent en cause l'équilibre du projet.

Ainsi, la commune souhaite modifier légèrement l'Orientation d'Aménagement de ce secteur pour permettre la bonne réalisation de ce projet public d'intérêt économique.

Seuls l'Orientation d'Aménagement de ce secteur et quelques dispositions du règlement de la zone UE et des dispositions communes aux zones U sont concernés par cette modification. Ni le document graphique du PLU, ni la liste des Emplacements Réservés, ni les servitudes d'utilité publique ne sont modifiés.

La présente notice explicative a pour objet d'en exposer les motifs et d'en préciser les effets sur le PLU en vigueur.

1. Cadre réglementaire de la modification

1.1 Rappel sur le PLU en vigueur

Le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune a été approuvé le 30 juin 2011. Depuis cette date, il a fait l'objet de 3 modifications successives dont une simplifiée et d'une révision simplifiée approuvée en dernier lieu le 6 mai 2013.

1.2 Procédure de modification simplifiée

La commune envisage de modifier l'orientation d'aménagement du secteur « Le Pendant de l'Enfer » et 2 articles du règlement de la zone UE dont un renvoie aux dispositions communes applicables aux zones urbaines. La modification n'ouvre aucune zone à l'urbanisation.

L'ensemble des modifications à apporter au PLU en vigueur entrent dans le champ de la procédure de modification (Article L 123-13-1 alinéa 1) car elles ne sont pas de nature à :

- Changer les orientations du projet d'aménagement et de développement durable
- Réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Cette modification ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construire de la zone UE, ni ne les diminue. Et elle ne réduit pas la surface de la zone UE. De ce fait, elle n'est pas soumise à enquête publique. Il s'agit donc d'une modification simplifiée du PLU.

Après avis des Personnes Publiques Associées, le projet sera porté à la connaissance du public par une mise à disposition de celui-ci. Les modalités de cette mise à disposition seront fixées par le conseil municipal. Un bilan sera tiré sur les avis recueillis et si celui-ci est positif, le conseil municipal pourra approuver la modification simplifiée.

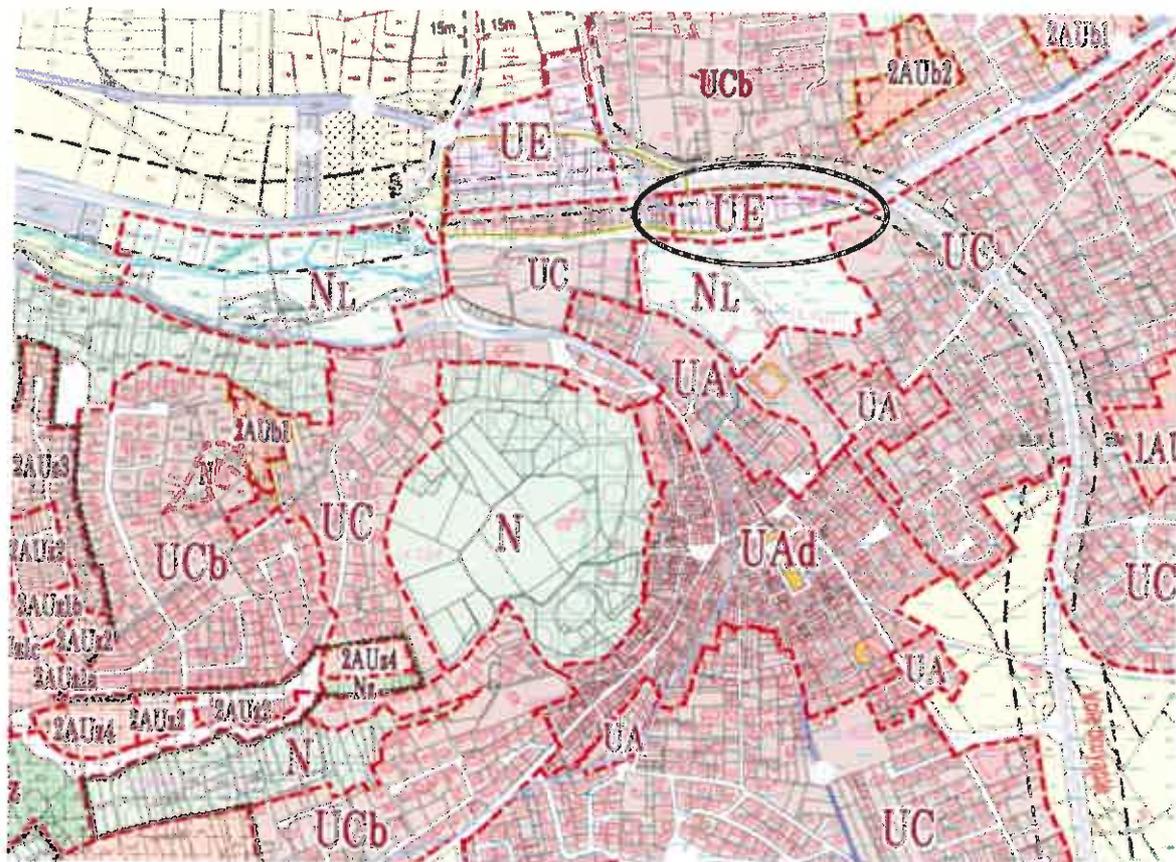
1.3 Classement en vigueur

Le lieu-dit du « Pendant de l'Enfer » est actuellement classé en zones UE et UC du PLU en vigueur avec une orientation d'aménagement spécifique.

C'est un espace majoritairement en friche, bâti à ses extrémités. La zone est située en périphérie du village et en bordure de la RD 6113 classée comme voie bruyante.

La présente modification ne porte que sur l'orientation d'aménagement du secteur Pendant de l'Enfer et le règlement de la zone UE et des dispositions communes applicables à plusieurs zones.

Extrait du plan du PLU actuel qui ne sera pas modifié :



2. Présentation de la modification simplifiée et objectifs de la commune

2.1 Contexte général

L'activité économique sur la commune de Bellegarde est freinée par un manque de disponibilité de terrains.

Une zone économique majeure dans le secteur « Connangles » était dédiée à recevoir des activités économiques et artisanales, mais elle a été gelée suite à l'approbation du P.P.R.I (classée en zone inondable aléa fort). Une autre zone en projet (Coste Rouge) fait actuellement l'objet d'études complémentaires, en termes notamment de contraintes environnementales. Sa réalisation reste à ce jour incertaine.

Les sociétés artisanales et commerciales présentes ou en projet d'installation sur la commune attendent donc depuis plusieurs années un emplacement qui leur soit enfin dédié.

La Communauté de communes Beaucaire Terre d'Argence, qui a la compétence économique, souhaite ainsi aménager le secteur du « Pendant de l'Enfer » en une zone d'activités attractive et qualitative pour accueillir au minimum 9 entreprises.

2.2 Faisabilité du projet de Zone d'Activités au Pendant de l'Enfer

Tout en maintenant et respectant les critères de qualité architecturale et urbaine d'entrée de ville liés à la perception de la future Zone d'Activité depuis la Route Départementale 6113, il est envisagé de limiter la desserte viaire des terrains au strict besoin du projet pour des raisons d'économie et d'imperméabilisation du site.

Sans modifier le principe d'un front bâti aligné par rapport à la RD 6113, il est proposé d'optimiser l'emprise constructible en permettant une implantation des futures constructions en limite séparative, bâti continu, en variante possible à l'implantation des constructions en retrait de 4 m minimum des limites. Cette implantation des constructions en limite séparative sera également permise dans les autres secteurs classés en zone UE. Toutefois, les constructions devront prévoir les mesures constructives suffisantes contre la propagation du feu pour les locaux à risque.

Enfin, considérant les lourdes contraintes réglementaires qui s'imposent aux dimensionnements et à la réalisation des bassins de rétention d'eau pluviale dans les opérations d'ensemble, il est souhaité d'assouplir si besoin les principes d'un traitement systématique en espaces publics (jardins, aires de jeux...), inscrits dans les dispositions réglementaires communes aux zones Urbaines.

3. Dispositions du PLU modifié

3.1 Orientations d'aménagement du secteur du Pendant de l'Enfer

Les orientations d'aménagement approuvées dans le PLU de 2010 (Page 43 à 50), décrivent :

1. Caractéristiques initiales du site (INCHANGE)
2. Zonage et règlement du PLU (synthèse indicative) (INCHANGE)
3. Principes et orientations d'aménagement (INCHANGE)
 - 3.1. Prescriptions architecturales particulières (INCHANGE)
 - 3.1.1. Matériaux et volumétrie des bâtiments (INCHANGE)
 - 3.1.2. Couleurs (INCHANGE)
 - 3.1.3. Toitures et couvertures (INCHANGE)
 - 3.1.4. Clôtures (INCHANGE)
 - 3.1.5. Enseignes publicitaires (INCHANGE)
 - 3.2. Prescriptions urbanistiques et paysagères particulières
 - 3.2.1. Accès et desserte (MODIFIE)
 - 3.2.2. Implantation des bâtiments (MODIFIE)
 - 3.2.3. Espaces verts et plantations (MODIFIE)
4. Plan et coupes illustrant les principes susvisés (SUPPRIME et MODIFIEES)

Ci-dessous les orientations d'aménagement du Pendant de l'Enfer avant et après modification :

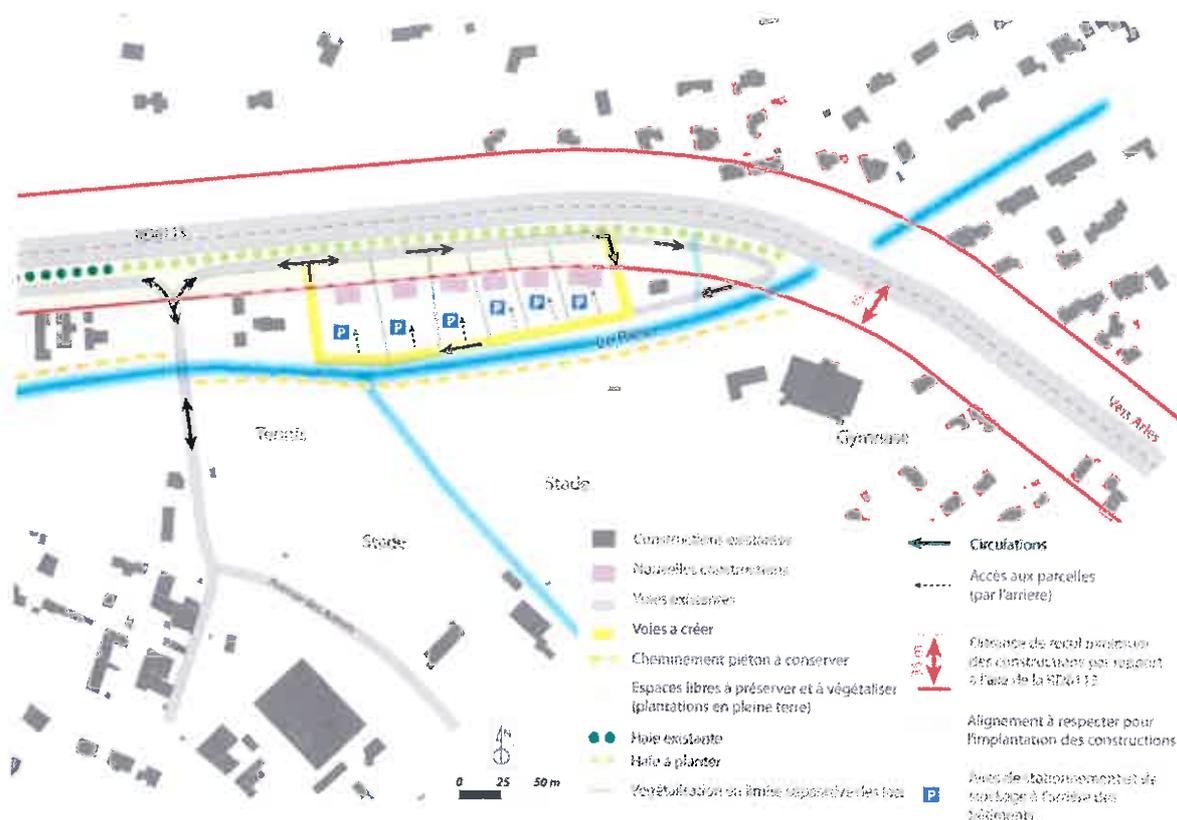
Pièces écrites :

CARACTERISTIQUES	DISPOSITIONS en vigueur	MODIFICATIONS à apporter
Prescriptions urbanistiques et paysagères particulières		
Accès et desserte	La zone du Pendant de l'Enfer sera desservie à partir d'une voie à créer à partir de la voie existante en bord de RD6113. La nouvelle voie permettra de desservir la zone par l'arrière, en bordure du Rieu. Les	La zone du Pendant de l'Enfer sera desservie à partir d'une voie à créer à partir de la voie existante en bord de RD6113. La nouvelle voie

	<p>accès directs sur la RD6113 sont interdits.</p> <p>Il serait intéressant de mutualiser le stationnement destiné à l'accueil des visiteurs.</p>	<p>permettra de desservir la zone par l'arrière, en bordure du Rieu. Les accès directs sur la RD6113 sont interdits.</p> <p>Il serait intéressant de mutualiser le stationnement destiné à l'accueil des visiteurs.</p>
Implantation des bâtiments	<p>Les bâtiments seront implantés à l'alignement par rapport à la RD6113 afin de conserver une homogénéité à cette zone.</p>	<p>Les bâtiments seront implantés sur une ligne d'ancrage à respecter par rapport à la RD6113 afin de conserver une homogénéité à cette zone.</p>
Espaces verts et plantations	<p>La haie existante au droit des habitations située à l'Ouest sera conservée et sera prolongée par des plantations en bordure de la RD6113.</p> <p>Les espaces libres situés entre la RD6113 et les limites de lots accueilleront des plantations en pleine terre et pourront jouer un rôle de rétention des eaux pluviales.</p> <p>Les lots seront délimités par des plantations et bandes végétales en pleine terre.</p>	<p>La haie existante au droit des habitations située à l'Ouest sera conservée et sera prolongée par des plantations en bordure de la RD6113.</p> <p>Les espaces libres situés entre la RD6113 et les limites de lots accueilleront des plantations en pleine terre et pourront jouer un rôle de rétention des eaux pluviales.</p> <p>Les lots seront délimités par des plantations et bandes végétales en pleine terre.</p>

Pièces graphiques :

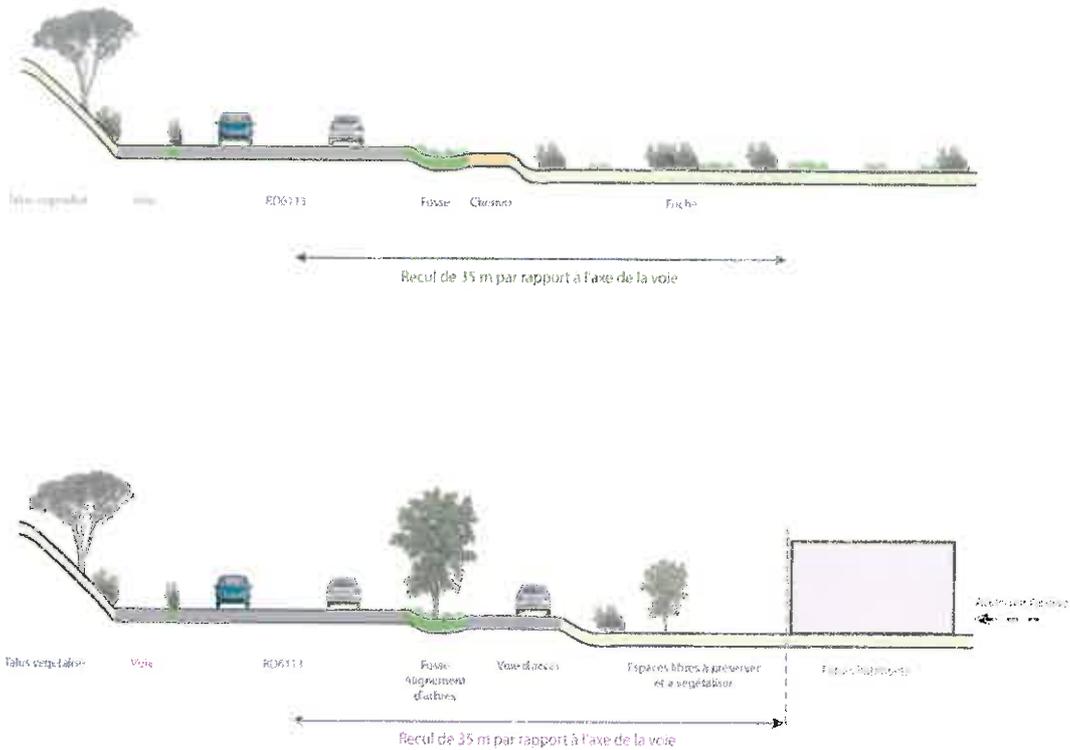
Plan en vigueur illustrant les principes susvisés dans l'Orientation d'Aménagement avant modification:



Dans le cadre de la modification, les prescriptions écrites étant suffisamment explicites, le plan d'illustration des principes d'aménagement ci-dessus est supprimé.

La voie à créer en jaune pour desservir les parcelles présente un coût financier qui remet en cause l'équilibre du projet d'aménagement et qui n'apporte pas au projet une plus-value significative en matière d'environnement et d'impact visuel depuis la RD.

Profils illustrant les principes susvisés avant modification :



Profils après modification :



L'entrée aux lots par l'arrière du terrain aux futurs bâtiments a été supprimée, du fait que la voie

de desserte projetée ne sera pas prolongée le long du ruisseau du Rieu pour des raisons hydrauliques et économiques.

Le fossé situé entre la RD 6113 et la voie de desserte du terrain sera plantée d'une haie arbustive d'essences variées.

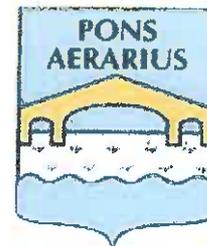
3.2 Règlement avant et après modifications

Ci-dessous sont répertoriés les modifications apportées au règlement de la zone UE et aux « dispositions communes applicables à plusieurs zones » :

CARACTERISTIQUES	DISPOSITIONS en vigueur	MODIFICATIONS à apporter
REGLEMENT UE et Dispositions communes applicables à plusieurs zones		
Caractère de la zone	Activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces...	Inchangé
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites	-	Inchangé
Article 2 Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières	-	Inchangé
Article 3 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées	Se référer aux « Dispositions communes à plusieurs zones »	Inchangé
Article 4 Desserte par les réseaux	Se référer aux « Dispositions communes à plusieurs zones » <u>Extrait à modifier :</u> 4-3 Eaux pluviales Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...	4-3 Eaux pluviales Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention seront traités de préférence en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...

Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles	Se référer aux « Dispositions communes à plusieurs zones »	Inchangé
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	-	Inchangé
Article 7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 4 mètres.	Les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative soit en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 4 mètres. Les constructions comprenant des locaux à risques et implantées en limite séparative devront prévoir un mur coupe-feu pour éviter la propagation du feu en cas d'incendie.
Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	-	Inchangé
Article 9 Emprise au sol	-	-Inchangé
Article 10 Hauteur des constructions	-	-Inchangé
Article 11 Aspect extérieur	-	-Inchangé
Article 12 Stationnement	-	-Inchangé
Article 13 Espaces libres et plantations	-	-Inchangé
Article 14 COS :	-	-Inchangé

Commune de BELLEGARDE
Département du Gard



Plan Local d'Urbanisme
MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2

Secteur du « Pendant de l'Enfer »

2- REGLEMENT

Désignation	Prescription	Approbation
Plan Local d'Urbanisme	5/12/2002	30/06/2011
Modification simplifiée n° 1	19/01/2012	28/08/2012
Modification n° 2	19/01/2012	29/01/2013
Modification n° 3	19/01/2012	06/05/2013
Révision simplifiée n° 1	27/12/2012	06/05/2013
Révision allégée n° 1	14/11/2013	
Modification simplifiée n° 2	12/02/2015	10/11/2015

Modification simplifiée n°2 du PLU de Bellegarde
Approuvée le 10 novembre 2015

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée à accueillir, à titre principal, des activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces. Elle correspond aux zones des Connangles (située en zone inondable d'aléa fort), de la Vaque et du Pendant de l'Enfer et comprend des secteurs spécifiques faisant l'objet de certaines dispositions distinctes :

- **au lieu dit « Pichegu »** : le secteur UEa destiné à l'accueil d'activités industrielles (et de leurs bâtiments connexes) en lien avec l'exploitation du sol ou du sous-sol ou avec l'environnement,
- **à proximité du Canal du Rhône à Sète** : les secteurs UEp et UEpc dont la vocation est d'accueillir des installations strictement liées à l'activité touristique-portuaire.

La zone UE est partiellement concernée par le **risque inondation**, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions applicables à plusieurs zones» du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- **toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les règles relatives aux zones inondables définies au titre 1 « Dispositions communes à plusieurs zones »**,
- les constructions destinées à l'industrie (sauf dans le secteur UEa) ;
- les constructions à destination agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'habitation (sauf dans les conditions définies à l'article UE 2) ;
- les carrières ;
- les campings ;
- les terrains de stationnement de caravanes (sauf dans le secteur UEpc) ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules.

Sont également interdites :

- **dans le secteur UEa** : les constructions destinées à l'artisanat, au commerce et à l'hébergement hôtelier ;
- **dans le secteur UEp** : toutes les nouvelles constructions sauf les ouvrages et installations techniques qui respectent les conditions particulières relatives au secteur UEp qui sont définies à l'article UE 2.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les dispositions relatives aux zones inondables énoncées dans les « règles applicables à plusieurs zones » :

1) Dans l'ensemble de la zone UE (sauf dans le secteur UEp), les constructions à usage de logement peuvent être autorisées à condition :

- que la présence d'une habitation soit strictement nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance et au gardiennage des constructions admises dans la zone,
- qu'il ne soit réalisé qu'une seule habitation par parcelle,
- que l'habitation soit obligatoirement intégrée dans le corps et le volume de la construction principalement dédiée à l'activité,
- que le COS affecté à l'habitation ne dépasse pas 30% du COS total et que la surface hors œuvre nette de la construction affectée à l'habitation soit au maximum de 120 m² au total (extension comprise).

2) Dans les secteurs UEp et UEpc : les ouvrages et installations techniques ainsi que les hangars et les entrepôts (destinés au stockage de matériels, de bateaux en réparation, etc...), les locaux annexes (tels que des sanitaires) liés à l'activité touristique-portuaire du Canal du Rhône à Sète peuvent être admis.

3) Dans le secteur UEpc : les aménagements, les extensions et les changements de destination des constructions existantes peuvent être admis ainsi que les terrains de stationnement de camping-cars s'ils sont liés à l'activité touristique-portuaire du Canal du Rhône à Sète.

4) Dans le secteur UEa : les constructions destinées à l'industrie et les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) sont admises.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées au-delà des reculs suivants :

- 35 mètres de l'axe de la RD 6113,
- 25 mètres de l'axe de la RD38,
- 15 mètres de l'axe de la RD3 et 163,
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en limite séparative ou en retrait par rapport à ces limites, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions comprenant des locaux à risques et implantées en limite séparative devront prévoir un mur coupe-feu pour éviter la propagation du feu en cas d'incendie.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H/2$).

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres à l'exception des annexes.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60%.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage, sauf dans le secteur UEa où elle est fixée à 18 mètres.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il est rappelé que 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.

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

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur sauf dans le secteur UEa où, en bordure du domaine public et en limites séparatives, les clôtures seront constituées de murs bahuts de 0,60 m de hauteur maximum surmontés d'un grillage à claire voie de couleur verte et doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local. Toutefois, en limites séparatives, elles pourront être constituées par un simple grillage à claire voie de couleur verte doublé d'une haie vive.

Les parties pleines des clôtures réalisées en maçonnerie seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale du sol et des constructions existantes.

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements des eaux.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Sachant que la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables, il est fixé :

Modification simplifiée n°2 du PLU de Bellegarde
Approuvée le 10 novembre 2015

- Pour les constructions destinées à l'industrie et/ou à l'artisanat : 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher hors œuvre et 1 place pour 50 m² ou fraction de 50 m² de surface de plancher hors œuvre supplémentaire ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration : Au moins une place par chambre d'hôtel et par tranche de 5m² de SHON dédiée à la salle de restaurant ainsi qu'un emplacement de bus pour 30 chambres d'hôtel ;
- Pour les constructions destinées au commerce : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de vente ;
- Pour les constructions destinées aux bureaux : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON.
- Pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif : Au moins 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- Pour les parties de constructions destinées à l'habitation : au moins 2 places par logement.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée.

Il faut prévoir également la superficie nécessaire aux manœuvres et à la sécurité.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 40 % d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain.

Les superficies de terrain en pleine terre sont plantées d'une végétation diversifiée. Le stationnement est interdit dans les marges de recul.

Les marges de recul par rapport aux voies sont plantées et comportent des arbres de moyen développement.

L'organisation spatiale des projets doit s'appuyer sur les composantes naturelles du site en tenant compte notamment :

- de la topographie,
- des masses végétales, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager ou écologique.
- L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.
- Sur les terrains en limite d'une autre zone, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie :
 - sauf impératifs techniques ou impossibilité liée à la configuration ou à la nature du terrain, les marges de retrait par rapport à la limite concernée sont paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés ;
 - les clôtures ajourées sont doublées d'une haie.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,4 sachant que le COS affecté à l'habitation ne doit pas dépasser 30% du COS total et que la SHON de la construction affectée à l'habitation doit être au maximum de 120 m² au total.

TITRE 1 - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A PLUSIEURS ZONES

AVERTISSEMENT

L'ensemble des règles et définitions qui suivent sont communes et donc applicables à plusieurs zones, ce qui signifie que chacun des articles ci-après s'applique en sus des dispositions du règlement, spécifiques à chaque zone.

En outre, dans toutes les zones ou parties des zones U, AU, A et N concernées par un **risque inondation** lié au Rhône, au Rieu ou à l'analyse hydrogéomorphologique et délimité sur le plan de zonage à titre informatif en fonction des éléments de connaissance alors disponible, les occupations ou utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques. Ces prescriptions peuvent être différentes suivant que l'aléa inondation soit considéré comme « fort » ou « modéré » ou « résiduel », sachant notamment que des cotes de référence (NGF ou PHE) sont repérées sur les plans.

La cartographie détaillée des zones inondables figure en annexe 6.5 du présent PLU.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Dans les zones U (UA, UC, UE) concernées par un risque inondation :

a) Secteurs d'aléa fort :

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations pouvant faire l'objet de prescriptions obligatoires mentionnées dans l'article 2 « *occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières* » relatif aux dispositions communes à plusieurs zones :

- les constructions nouvelles (autres que les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²) et notamment la création de surfaces habitables pour des locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés en dessous de la cote de référence ;
- 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 ;
- la création ou l'extension de plus de 20 % d'emprise au sol d'établissements nécessaire à la gestion de crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative ;
- les changements de destination des constructions allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (sauf dans le secteur UAd) ;
- les extensions des bâtiments d'habitation existants supérieures à 20 m² 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) ;
- l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou parcs résidentiels de loisirs (PRL) existants ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements.

b) Secteurs d'aléa modéré :

Sont interdits :

- 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 clôtures non transparentes aux écoulements ;
 - dans les secteurs concernés par l'aléa du Rhône :
- les constructions nouvelles (autres que les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²) dont les planchers habitables sont calés au-dessous de 6,10 mètres NGF ;
 - les créations ou extensions de plus de 20% d'emprise au sol d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable, ou nécessaire à la gestion de crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives, dont les planchers habitables sont calés au-dessous 6,10 mètres NGF ;
 - dans les secteurs concernés uniquement par l'aléa modéré du Rieu :
 - les constructions nouvelles (autres que les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²) dont les planchers habitables sont calés au-dessous de la cote de référence (PHE + 0,30 mètre par rapport au terrain naturel) ;
 - les créations ou extensions de plus de 20% d'emprise au sol d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable, ou nécessaire à la gestion de crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives dont les planchers habitables sont calés au-dessous de la cote de référence (PHE + 0,30 mètre par rapport au terrain naturel).

c) Secteurs d'aléa résiduel :

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

- les constructions nouvelles, dont les planchers habitables sont calés à moins de 0,80 m par rapport au terrain naturel, autres que les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative ;
- les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable, en l'absence 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 dont le niveau fini du plancher bas habitable ne serait pas calé à plus de 0,80 m (PHE + 0,30 m minimum) par rapport au terrain naturel
 - 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

2) Dans les zones AU, A et N concernées par un risque inondation :

a) Dans tous les secteurs concernés par un aléa (fort, modéré, résiduel)

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

- les constructions nouvelles autres que les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² ou que ;
 - la création de surface habitable pour des locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés en dessous de la côte de référence (PHE + 0,30 m avec un minimum de 0,80 m) ;

Modification simplifiée n°2 du PLU de Bellegarde
Approuvée le 10 novembre 2015

- les extensions d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives ;
- les extensions 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 supérieure à 20 m² 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 clôtures non transparentes aux écoulements ;

3) Dans toutes les zones, sont interdits :

- les campings et les terrains de stationnement de caravanes ;
- les caravanes isolées,
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences et habitations légères de loisirs.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dans les zones U et AU (sous réserve des dispositions relatives aux zones inondables) :

- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) ne peuvent être admises qu'à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des habitations voisines (incendie, explosion)
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant. Ces conditions ne s'appliquent pas au secteur UEa et à la zone 2AUE.
- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Ces conditions ne s'appliquent pas au secteur UEa et à la zone 2AUE.

2) Dans les zones U (UA, UC, UE) concernées par un risque inondation :

a) Secteurs d'aléa fort :

Peuvent être autorisés :

- les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²;

- les créations ou extensions de moins de 20% d'emprise au sol (ou de plus en cas d'impossibilité avérée de solutions alternatives) des établissements recevant des populations à caractère vulnérable et des établissements nécessaires à la gestion de crise à condition que le niveau fini des planchers nouvellement créés ou affectés à ces destinations soit calé :
 - au minimum à 6,10 mètres NGF dans les secteurs concernés par l'aléa fort du Rhône;
 - au minimum à la cote de référence (PHE + 0,30 mètre par rapport au terrain naturel) dans les secteurs concernés uniquement par l'aléa fort du Rieu ;
- pour le secteur **UAd** uniquement :
 - 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 ;
 - 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.
 - les clôtures pleines (mur de clôture béton), quel que soit le niveau d'aléa, pour permettre de garantir la continuité du bâti et pérenniser l'identité architecturale du centre ancien.

b) Secteurs d'aléa modéré :

Peuvent être autorisés :

- les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²;
- les constructions nouvelles, les changements de destination et les aménagements ou extensions des constructions existantes, à condition que le niveau fini des planchers habitables des locaux d'habitation ou d'activités nouvellement créés ou affectés à ces destinations soit calé :
 - au minimum à 6,10 mètres NGF dans les secteurs concernés par l'aléa modéré du Rhône ;
 - au minimum à la cote de référence (PHE + 0,30 mètre par rapport au terrain naturel) dans les secteurs concernés uniquement par l'aléa modéré du Rieu ;
- les créations ou extensions de moins de 20% d'emprise au sol (ou de plus en cas d'impossibilité avérée de solutions alternatives) des établissements recevant des populations caractère vulnérable et les établissements nécessaires à la gestion de crise à condition que le niveau fini des planchers nouvellement créés ou affectés à ces destinations soit calé :
 - au minimum à 6,10 mètres NGF dans les secteurs concernés par l'aléa modéré du Rhône;
 - au minimum à la cote de référence (PHE + 0,30 mètre par rapport au terrain naturel) dans les secteurs concernés uniquement par l'aléa modéré du Rieu.
- 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.

c) Secteurs d'aléa résiduel :

Sont autorisés, tous les travaux, constructions, ouvrages, dépôts de matériaux de toute nature, installations, exploitations des terrains qui ne sont pas interdits par l'article 1 précédant.

3) Dans les zones A et N concernées par un risque inondation :

Peuvent être autorisés :

- les bâtiments d'activités agricoles s'ils ne comportent aucune partie destinée à l'habitation ;
- 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) ;
- 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 350 m² 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 ;
- les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² ;
- la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec éventuel muret de soubassement inférieur à 20 cm) ;
- Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement et sans imperméabilisation du sol ;
- 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.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir (notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants).

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil) dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux mêmes exigences.

Aucun nouvel accès privatif ne doit se faire sur les routes départementales.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il conviendra de privilégier l'utilisation des **énergies renouvelables** : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

4-1 Eau potable

Toute construction, occupation et utilisation des sols admise doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situées au droit du terrain d'assiette.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée en zone A, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

4-2 Assainissement, eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et selon le type de zones, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conforme aux dispositions légales en vigueur. En outre, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage, conformément à la réglementation en vigueur.

4-3 Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif (aucun raccordement au réseau public des eaux usées ne sera toléré).

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant : les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement 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. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ; les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention seront traités de préférence, en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...

4-4 Piscines

Les rejets des eaux de piscine doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur (réglementation sanitaire départementale).

4-5 Autres réseaux

Electricité, téléphonie, réseaux câblés :

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

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

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau brute.

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Energies renouvelables:

L'utilisation des énergies renouvelables (eau chaude sanitaire solaire, panneaux photovoltaïques, chaudière bois, pompe à chaleur, etc...) est à privilégier dans le cadre de la réalisation des constructions.

Déchets (sauf dans les zones A et N) :

Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention aisés et hygiéniques des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux prescriptions sanitaires en vigueur.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les terrains non raccordables au réseau public d'assainissement (zones A, N, 2AUE, 3AU, UEa), le pétitionnaire devra se référer aux dispositions légales en vigueur (Schéma directeur d'Assainissement de la commune de Bellegarde notamment). En outre, dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques ou indiquées dans les dispositions spécifiques à chaque zone, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'Autoroute A54.
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6113,
- 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD38,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des RD3 et 163,
- 4 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.

Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les espaces en retrait de l'alignement devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Des dispositions différentes de celles indiquées dans chaque zone sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Par ailleurs, les parkings privatifs existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, des implantations différentes de celles indiquées dans chaque zone pourront être admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...). En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...)

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux inférieurs à 1 mètre de débord (oriels, balcons, débords de toiture...).

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

Les dispositions applicables sont celles prévues dans chaque zone.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit du bâtiment et, à défaut, de la surface de la dalle de couverture ou assimilée (sauf lorsqu'il est fait référence au faîtage dans certaines zones ou certains secteurs : auquel cas, la hauteur maximale est celle mesurée jusqu'au sommet du bâtiment).

Dans le cas d'un terrain en bordure de voie ou d'emprise publique en pente, la hauteur des constructions au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 30 mètres, et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte, par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains.

Les climatiseurs ou autres (paraboles,...) ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillies par rapport au nu de la façade.

Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural de la construction dont elles font partie intégrante. Elles doivent être réalisées dans le souci de leur meilleure intégration possible.

En l'absence de dispositions particulières spécifiques dans une zone ou un secteur de la commune, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Dans les zones U et AU :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations par trois moyens (sous réserve de l'acceptation de la commune) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- et à défaut, par le paiement de la participation prévue par l'article L 431-26 du Code de l'Urbanisme.

Nonobstant les règles définies dans chaque zone, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Les parkings ou garages privatifs existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

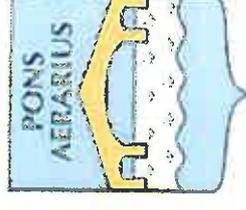
Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Commune de BELLEGARDE

Département du Gard

Plan Local d'Urbanisme

MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2



3 - Orientations d'Aménagement sur le secteur Pendant de l'Enfer

Désignation	Prescription	Approbation
Plan Local d'Urbanisme	5/12/2002	30/06/2011
Modification simplifiée n° 1	19/01/2012	28/08/2012
Modification n° 2	19/01/2012	29/01/2013
Modification n° 3	19/01/2012	06/05/2013
Révision simplifiée n° 1	27/12/2012	06/05/2013
Révision allégée n° 1	14/11/2013	
Modification simplifiée n° 2	12/02/2015	10/11/2015

CARACTERISTIQUES INITIALES DU SITE

LOCALISATION

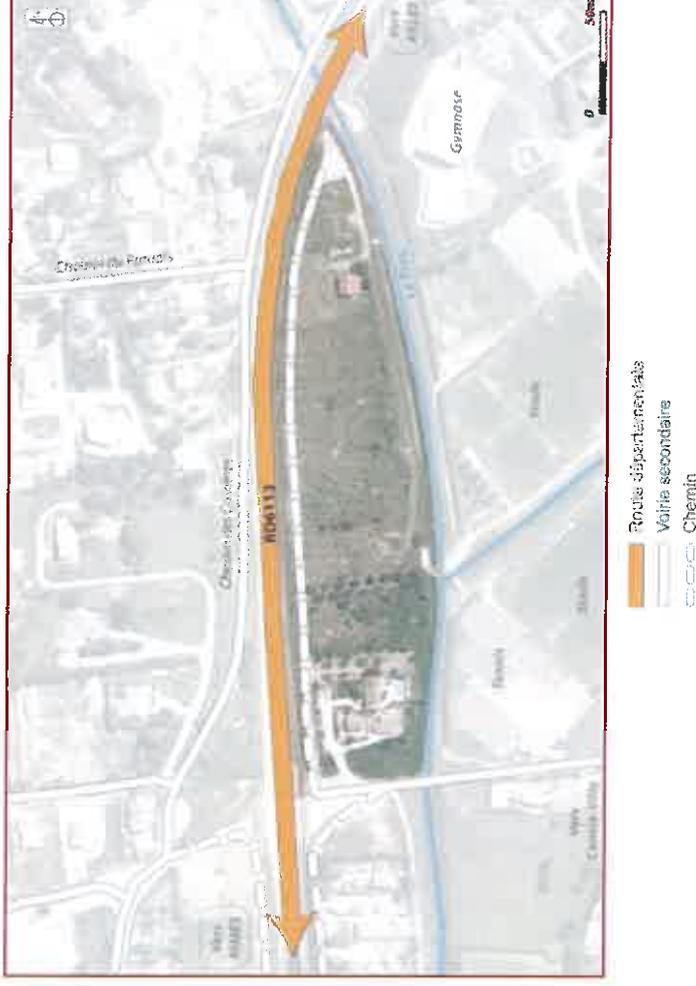
- Ce secteur est situé au nord du centre-ville de Bellegarde à proximité immédiate des équipements sportifs.

ACCES

- Un secteur jouxtant au nord la RD6113, axe majeur sur la commune.
- Le secteur est actuellement desservi par une voirie de type chemin de faible emprise.

PAYSAGE

- Le secteur est actuellement occupé par des habitations.
- Il n'existe aucune construction dans une bande de 35 mètres par rapport à l'axe de la RD6113. Celle-ci est en état de friche.
- Le secteur est bordé par le Rieu en partie sud

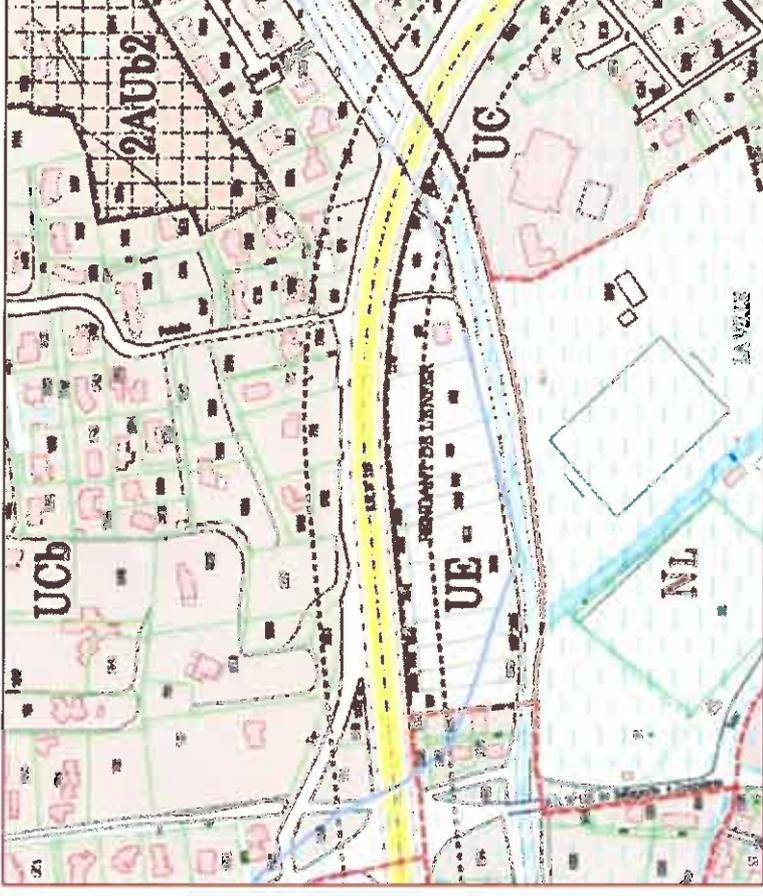


ZONAGE ET REGLEMENT DU PLU

Le site est classé en zone UE et UC dans le PLU.

Règlement zone UE (Synthèse indicative)

- Zone destinée à accueillir, à titre principal, des activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces.
- Raccordement obligatoire aux réseaux collectifs
- Distance minimale de 35m de la RD 6113.
- Emprise au sol : maximum 60% de l'emprise foncière
- Hauteur maximale des constructions : 9m au faitage (R+2 max)
- Coefficient d'Occupation du Sol (COS) : 0,4



PRINCIPES ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT

Ce secteur est classé en zone UE au P.L.U. Il est destiné à recevoir des activités artisanales et économiques. Seul un logement (de fonction ou de gardiennage) par activité pourra être autorisé à condition d'être réalisé dans le même volume bâti et de n'occuper qu'une faible partie de celui-ci. Leur urbanisation sera faite sous forme « libre » et non dans le cadre d'une opération d'ensemble, l'enjeu essentiel est donc celui de la recherche de cohérence et d'organisation urbaine.

Les principes énoncés ci-après prennent en compte les préconisations fixées par l'article L.111-1-4 (amendement Dupont), relatif à la loi Barnier du 2 février 1995 (relative au renforcement de la protection de l'environnement), qui vise à renforcer la qualité architecturale et urbaine des entrées de ville afin de promouvoir un urbanisme de qualité le long des voies routières les plus importantes.

Sur Bellegarde, l'application de l'amendement Dupont concerne la RD 6113 qui traverse le territoire communal du Nord-Ouest au Sud-Est. L'arrêté préfectoral n°98/3631 du 29 décembre 1998 a classé cette voie comme infrastructures terrestres bruyantes. A ce titre, les bâtiments à construire dans les secteurs affectés par le bruit (bande de 100 m) doivent présenter un isolement acoustique minimum et surtout être implantés à 75 mètres minimum par rapport à l'axe de la chaussée.

Le secteur du Pendant de l'Enfer est une séquence de la D6113 qui revêt des enjeux spécifiques, c'est pourquoi une modification des reculs doit être opérée. Il a donc été décidé de réduire le recul minimum des constructions à 35 mètres. Cette réduction du recul doit respecter des principes qui garantissent la qualité architecturale et paysagère mais également la prise en compte des aspects de sécurité, des accès et des nuisances.

Des principes d'aménagement ont donc été définis à travers une recherche de cohérence, d'organisation et de qualité de l'espace.

Prescriptions architecturales particulières

Les bâtiments doivent participer à la composition d'une image de qualité pour la commune en entrée de ville. La préconisation principale est d'éviter une hétérogénéité architecturale qui viendrait complexifier les perceptions depuis la route.

- **Matériaux et volumétrie des bâtiments.**
 - Les constructions doivent rassembler dans un même volume l'activité et le logement.
 - Une unité architecturale sera recherchée en termes de matériaux et de couleurs entre les différents bâtiments.
 - La façade des constructions implantées le long de la RD6113 doit être traitée comme une façade principale. Les façades aveugles donnant sur la RD6113 sont interdites.
 - Les matériaux doivent être choisis en tenant compte de l'implantation, de l'environnement et de l'activité du bâtiment en privilégiant l'ossature porteuse (métallique ou en maçonnerie), le bardage métallique (ou vêture fibrociment ou vêture bois), les panneaux ou éléments industrialisés et les menuiseries métalliques.
 - Les maçonneries doivent recevoir des enduits frottassés ou talochés. Les enduits à finition écrasée ou grattée ou encore à grains sont proscrits.
- **Couleurs.**
 - Une harmonie colorimétrique sera recherchée entre les bâtiments. Les couleurs vives ou trop claires (blanc) sont à proscrire et le nuancier devra être en accord avec les teintes dominantes du paysage et du contexte urbain (gammes de couleurs ocre, sable, beige ou vert foncé rappelant les teintes de la terre de la Costière, les haies de cyprès etc...).
- **Toitures et couvertures.**
 - Les toitures devront s'accorder à l'environnement des secteurs et ne devront pas apporter de ruptures dans les perceptions. Les couleurs utilisées devront être cohérentes avec les teintes dominantes locales des toitures existantes.
 - Les toitures horizontales seront admises ainsi que les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires) sous condition d'une insertion paysagère en accord avec le site.
- **Clôtures.**
 - Les clôtures, si elles sont envisagées, devront assurer une transparence hydraulique et seront doublées de haies vives. Leur hauteur maximale ne devra pas dépasser 1,80 mètre.
- **Enseignes publicitaires.**
 - Les enseignes aériennes ou disposées en toiture visibles depuis la RD6113 sont interdites.
 - L'implantation de ces enseignes et pré-enseignes est interdite dans la bande de recul de 35 m portée au plan.

Prescriptions urbanistiques et paysagères particulières

- **Accès et desserte**
 - La zone du Pendant de l'Enfer sera desservie à partir d'une voie à créer à partir de la voie existante en bord de RD6113. Les accès directs sur la RD6113 sont interdits.
- **Implantation des bâtiments**
 - Les bâtiments seront implantés sur une ligne d'ancrage à respecter par rapport à la RD6113 afin de conserver une homogénéité à cette zone.
- **Espaces verts et plantations**
 - La haie existante au droit des habitations située à l'Ouest sera conservée et sera prolongée par des plantations en bordure de la RD6113.
 - Les espaces libres situés entre la RD6113 et les limites de lots accueilleront des plantations en pleine terre et pourront jouer un rôle de rétention des eaux pluviales.

