

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision allégée n°1



Commune de Bellegarde

Département du Gard



3

Règlement

Approbation du P.L.U : DCM du 30/06/2011

Modification simplifiée n°1 du PLU : DCM du 28/08/2012

Modification n°2 du PLU : DCM du 29/01/2013

Modification n°3 du PLU : DCM du 06/05/2013

Révision simplifiée n°1 : DCM du 06/05/2013

Révision allégée n°1 : DCM du

TABLE DES MATIERES

RAPPELS DIVERS	5
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	6
3. ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS	7
4. RISQUE INONDATION	8
5. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE	8
6. DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES	8
7. RAPPELS ET DEFINITIONS INDICATIVES DIVERSES	9
8. RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT	18
9. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	19
TITRE 1 - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A PLUSIEURS ZONES	23
TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	29
ZONE UA	30
ZONE UC	36
ZONE UE	42
TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	47
ZONE 1AUc	48
ZONE 2AUz	51
ZONE 2AUb	59
ZONE 2AUE	65
ZONE 2AUP	70
ZONE 3AU	73
TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....	76
ZONE A	77
TITRE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	80
ZONE N	81

RAPPELS DIVERS

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Bellegarde, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

1. Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme, notamment :

Article R111-2 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4 Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-5 : Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21 : Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

2. Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du Code de l'Urbanisme qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques : seul est concerné la Z.A.C. des Ferrières dont le dossier de création a été approuvé en 2006 et le dossier de réalisation en 2008.

3. Les articles L.111-7, L.111-8, L.111-9, L.111-10, L.111-11, L.123-6 (dernier alinéa), L.313-2 (2^{ème} alinéa) notamment du code de l'urbanisme ainsi que l'article 7 de la loi n° 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement foncier rural sur le fondement desquels peut être déposé un **sursis à statuer.**

4. Autres textes :

Article L.421-6 : Le permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

Le permis de démolir peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les travaux envisagés sont de nature à compromettre la protection ou la mise en valeur du patrimoine bâti, des quartiers, des monuments et des sites.

Article L.421-7 : Lorsque les constructions, aménagements, installations et travaux font l'objet d'une déclaration préalable, l'autorité compétente doit s'opposer à leur exécution ou imposer des prescriptions lorsque les conditions prévues à l'article L. 421-6 ne sont pas réunies.

Article L.421-8 : A l'exception des constructions mentionnées au b de l'article L. 421-5, les constructions, aménagements, installations et travaux dispensés de toute formalité au titre du présent code doivent être conformes aux dispositions mentionnées à l'article L. 421-6.

5. Les servitudes d'utilité publique qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et figurant en annexes du PLU.

3. ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS

1 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

Les articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent néanmoins faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1 du code de l'urbanisme).

Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

Des autorisations spéciales peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de la Commission Départementale d'Urbanisme au vu des conclusions d'une étude sur l'impact hydraulique des ouvrages et le cas échéant des résultats d'une enquête publique, pour des constructions de caractère exceptionnel ou d'intérêt général de nature telle qu'elles échappent aux dispositions du règlement.

2 - Autres dispositions

a) Champ d'application : articles 1 et 2 de chaque zone

Conformément à l'article L.123-5 du Code de l'urbanisme, « **le règlement et ses documents graphiques sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées** appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées au troisième alinéa de l'article L. 123-1 et avec leurs documents graphiques.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des **dérogations** à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la **reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle** survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles. La reconstruction d'un bâtiment détruit par une inondation est interdite en aléa fort.

L'autorité compétente recueille l'accord du préfet et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire. »

b) Bâtiments sinistrés (articles 1 à 14)

La loi du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du Droit prévoit :

« sous réserve de dispositions contraires de la carte communale ou du PLU, la reconstruction à l'identique est désormais possible pour les bâtiments démolis depuis moins de 10 ans, même si la reconstruction ne provient pas d'un sinistre ».

c) Espaces libres et plantations (article 13)

Les Espaces Boisés Classés à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

4. RISQUE INONDATION

Dans toutes les zones ou parties des zones U, AU, A et N concernées par un risque inondation et délimitées à titre informatif sur le plan de zonage (cette délimitation pouvant évoluer en fonction de la connaissance de l'aléa), les occupations ou utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques. Ces prescriptions sont définies dans le chapitre relatif aux « dispositions communes applicables à plusieurs zones ».

5. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHÉOLOGIQUE

En application notamment de la loi n° 2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive modifiée par la loi n° 2003-707 du 1 août 2003 et des décrets n° 2002-89 du 16 janvier 2002 et n° 2004-490 du 3 juin 2004, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entrepris qu'après accomplissement des mesures de détection et le cas échéant de conservation ou de sauvegarde.

Il est recommandé aux maîtres d'ouvrages de soumettre leurs projets d'urbanisme à la Direction Régionale des Affaires Culturelles (DRAC), Service Régional de l'Archéologie. Cette procédure permet de réaliser, à titre préventif, une série de sondages déterminant l'ampleur et l'intérêt des vestiges archéologiques susceptibles d'être découverts et de prendre toute mesure permettant de concilier les impératifs de l'urbanisme avec ceux de l'étude et de la conservation du patrimoine archéologique.

Une liste des sites archéologiques dressée par la DRAC est jointe en annexe du PLU. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

6. DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 notamment du Code de la construction et de l'habitation).

Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.

7. RAPPELS ET DEFINITIONS INDICATIVES DIVERSES

- RAPPELS DIVERS :

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration, dans le cas prévus à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Les **accès** sur les voies publiques sont soumis à autorisation (permission de voirie).

- DIFFERENTS TYPES DE DEMANDES D'OCCUPER LE SOL :

Déclaration préalable : cf. article L.421-4, R.421-9 à R.421-12, R.421-17, R.421-23 à R.421-25

Permis de construire : cf. articles L.421-1, R.421-1, R.421-14 à R.421-16

Permis d'aménager : cf. articles L.421-2, R.421-19 à R.421-22

Permis de démolir : cf. articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29

Sans formalités : cf. articles L.421-5, R.421-2 à R.421-8.

- DEFINITIONS DIVERSES :

Accès

L'accès d'un terrain est défini comme étant l'endroit de la limite du terrain où s'exercent les mouvements d'entrée et de sortie de la voie, le chemin de desserte ou la servitude de passage.

Activités

Les locaux à destination d'activités sont essentiellement destinés à la fabrication, la transformation, le conditionnement ou le dépôt de produits, la réparation, l'entretien, les activités de laboratoire, les activités de transport.

Activités artisanales

Locaux au sein desquels exercent moins de dix salariés au sein d'une entreprise inscrite à la Chambre des Métiers.

Cette destination recouvre également les prestations de service de caractère artisanal (salons de coiffure, laveries, boutiques de réparation...).

Activités industrielles

Activité économique ayant pour objet l'exploitation et la transformation des matières premières en produits manufacturés finis ou semi-finis.

Adaptations mineures

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire pour adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Aire de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m² (place de stationnement proprement dite et aire de manoeuvre).

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,40 mètres et une longueur d'au moins 5 m. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Alignement

L'alignement est la fixation des limites que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A défaut de fixation administrative il est constitué par la limite commune d'un fonds et d'une voie ouverte à la circulation générale (limite entre le domaine public et le domaine privé). Les dispositions de l'article 6 du règlement de chaque zone s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse. S'agissant d'une desserte privée, l'alignement sera conventionnellement la limite effective actuelle de l'emprise de cette desserte, en application de son statut juridique propre, par rapport aux propriétés riveraines.

Annexe

Construction séparée ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbres de hautes tiges

Végétal ligneux à tige simple comprenant un tronc et une cime pouvant atteindre au moins 7 mètres de hauteur à l'état adulte.

Baie

Toute ouverture pratiquée dans un mur, servant au passage ou à l'éclairage des locaux et par laquelle une personne peut voir à l'extérieur à partir de la position debout.

Bâtiment

Ouvrage, construction d'une certaine importance destinée à abriter des activités humaines comme l'habitat, les activités économiques industrielles, d'artisanat ou d'élevage.

Camping, Caravane

Le camping et le caravanning peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone en application de l'article R.111-43).

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, et R421-19, R421-23.

Stationnement isolé de caravanes (et terrains aménagés pour l'installation de caravanes constituant l'habitat permanent de leur utilisateur) : cf. articles L444-1 et R421-19, R421-23.

Carrière

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont, à la date de l'approbation du présent PLU, soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000 m². Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 9 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité :

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente leur risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logements.

La hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue :

Habitation, hébergement hôtelier > bureaux, commerce, artisanat ou industrie > bâtiment d'exploitation agricole ou forestier, garage, remise, annexes.

Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter : La transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité sauf si le nombre final de logements sans espace refuge est réduit

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*). Dans les secteurs d'aléa liés au risque inondation, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives), c'est-à-dire ne pas gêner le libre écoulement des eaux.

Contigu

Est contiguë une construction qui touche, qui est accolée à une limite (construction contiguë à une limite) ou à une autre construction (construction contiguë).

Construction

Regroupe les bâtiments même ne comportant pas de fondation, les annexes (sauf les piscines non couvertes) ainsi que les installations, outillages et ouvrages impliquant une implantation au sol ou une occupation du sous-sol ou en surplomb du sol (pylône, parabole, antenne...).

Côte TN (terrain naturel)

Cote du terrain naturel avant travaux, avant projet.

Cote PHE : (cote des plus hautes eaux)

Cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette côte est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux profils, la détermination de cette côte au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval.

Cote de référence

Tout plancher habitable (habitation, activité) devra être calé au dessus de la côte de référence.

La côte de référence est fixée à la valeur maximale entre 0,80 m et PHE + 0,30 m

Destinations : La liste par destination ci-après n'est ni certifiée ni exhaustive (elle donc fournie à titre indicatif).

- **Artisanat** (non alimentaire et ouvert au public, tel que défini dans la circulaire du 20 mars 1993) :

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;

- **Bureaux (activités tertiaires) et services :**

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public, éditeur, etc. ;

- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
- agences de voyage, auto-école, etc. ;
- prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
- locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;
- **Commerces** :
 - commerce alimentaire :
 - alimentation générale ;
 - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - caviste ;
 - produits diététiques ;
 - cafés et restaurants ;
 - primeurs ;
 - commerce non alimentaire :
 - équipement de la personne :
 - chaussures ;
 - lingerie ;
 - sports ;
 - prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
 - équipement de la maison :
 - brocante ;
 - gros et petit électroménager ;
 - gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
 - quincaillerie ;
 - tissus ;
 - vaisselle et liste de mariage ;
 - automobiles – motos – cycles :
 - concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 - station essence ;
 - loisirs :
 - sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 - musique ;
 - jouets, jeux ;
 - librairie, bouquiniste, papeterie ;
 - divers :
 - pharmacie hors CDEC ;
 - tabac ;
 - presse ;
 - cadeaux divers ;
 - fleuriste, graines, plantes ;
 - horlogerie, bijouterie ;
 - mercerie ;
 - maroquinerie ;
 - parfumerie ;
 - galerie d'art ;
 - animalerie

- **Entrepôts** (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...);

- Equipements publics ou d'intérêt collectif :

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

- **Exploitation agricole** : Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'appréciation du lien direct du projet de construction avec l'exploitation agricole s'effectue selon le faisceau de critères suivants :

- a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;
- b. configuration et localisation des bâtiments ;
- c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

En toute hypothèse, il appartient au demandeur d'apporter la preuve de l'affectation agricole.

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

- a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;
- b. les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

- **Exploitation forestière** ;
- **Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...) ;
- **Hébergement hôtelier** ;
- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) ;

Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.123-17 du Code de l'Urbanisme.

Sous réserve des dispositions notamment de l'article L433-1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, compris par le PLU dans les emplacements réservés.

Le propriétaire d'un terrain réservé par le PLU peut exiger du bénéficiaire de la réserve qu'il soit procédé à son acquisition. Le bénéficiaire doit se prononcer dans un délai d'un an qui suit la mise en demeure d'acquiescer.

Emprise au sol (des constructions)

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux (oriels, balcons, débords de toiture inférieurs ou égaux à 50 cm). Lorsqu'un terrain est à cheval sur deux zones du Plan Local d'Urbanisme, l'emprise au sol doit être calculée par rapport à chaque zone.

Ne sont notamment pas prises en compte au titre de l'emprise au sol les places de stationnement construites sous le niveau du terrain naturel, terrasses non couvertes, balcons, débords de toiture.

Emprise d'une voie

Assiette de terrain nécessaire à la réalisation d'une voie, y compris toutes ses annexes.

Equipement d'intérêt général (au sens du risque inondation)

Equipement destiné à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, réseaux, équipement de transport public de personnes, protection rapprochée des lieux densément urbanisés...)

Espaces Boisés Classés – bois et forêt (notamment article L.130 et suivants du code de l'urbanisme)

- **Espaces Boisés Classés (EBC)**
Les POS / PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.
- **Défrichement** : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).
- **Coupe, abattage d'arbres** : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.

Espace refuge

Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, et situé au dessus de la cote de référence, d'au moins 6m² augmenté de 1 m² par occupant potentiel. Pour les Etablissement Recevant du Public, l'effectif autorisé constitue le nombre d'occupant potentiel. Pour les espaces de bureau et d'activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement. Tout espace refuge doit être muni d'un accès sur l'extérieur (trappe, balcon, terrasse) pour faciliter l'évacuation.

Etablissement nécessaire à la gestion de crise

Caserne de pompiers, de gendarmerie, commissariat de police, service techniques municipaux.

Etablissement recevant des populations à caractère vulnérable

Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, école, collège, lycée, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpitaux, cliniques...)

Existant (bâtiment ou construction)

Existant au cadastre à la date d'approbation du PLU.

Gabarit

Ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constitués par les façades et toitures d'un bâtiment (existant ou en projet).

Hauteur d'eau

Différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

Ilot

L'ilot est la partie du territoire, bâtie ou non bâtie, composée d'une ou plusieurs propriétés, délimitée par des voies publiques ou privées.

Installation classée

Les installations classées sont notamment soumises aux articles L. 511-1 et suivants du Code de l'environnement (anciennement loi n° 76-663 du 19 juillet 1976). Elles sont soumises à autorisation ou déclaration selon une nomenclature approuvée par décret. Elles se caractérisent par les dangers et inconvénients qu'elles peuvent présenter, justifiant leur interdiction ou l'encadrement de leur implantation au sein des différentes zones du PLU.

Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

- Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique
- Les limites de fond de terrain (limites n'ayant aucun contact avec une voie ou une emprise publique)

Loggia

Plate-forme accessible intégrée au corps principal de la construction.

Lotissement

Constitue un lotissement, l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations, d'une ou de plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments (article L.442-1 du code de l'urbanisme).

Doivent être précédés d'une demande de permis d'aménager les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-19 du code de l'urbanisme.

Doivent être précédés d'une demande de déclaration préalable les lotissements du type de ceux mentionnés à l'article R.421-23 du code de l'urbanisme.

Marge de recul

La marge de recul est le retrait imposé à une construction à édifier en bordure d'une voie publique ou privée et résultant soit d'une indication du plan, soit d'une prescription du présent règlement. Sa largeur se mesure depuis l'alignement actuel ou futur si un élargissement de la voie est prévu au plan et jusqu'au mur de la façade.

L'imposition d'une marge de reculement par rapport aux voies et emprises publiques (places, espaces verts...) a pour but :

- de protéger les riverains contre les nuisances,
- de préserver l'avenir (élargissement d'une voie),
- de ménager des vues,
- d'homogénéiser et de pérenniser les compositions urbaines et les paysages perçus depuis la rue,
- de favoriser une composition urbaine, paysagère, végétale ou boisée depuis les rues.

Modénature

Proportions et disposition des moulures et éléments architecturaux caractérisant la façade d'une construction.

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

Espace situé entre un plancher et le plancher qui lui est immédiatement supérieur, se compte sur une même verticale. Un niveau sera comptabilisé au titre du PLU et notamment de l'article 10 – Hauteur maximale des constructions dès lors que les conditions cumulatives suivantes seront remplies :

- Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques: portes, ascenseur...
- Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

Ainsi, peuvent être distingués les constructions sans étage avec donc avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+3), etc...

Ouvrage techniques ou superstructure

Volume construit se superposant à la toiture : local de machinerie d'ascenseur, locaux techniques divers, souches de cheminée...

Les antennes, paratonnerres et paraboles ne sont pas considérés comme des ouvrages techniques ou des superstructures.

Opération (d'aménagement) d'ensemble

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC)
- les lotissements
- les Association Foncière Urbaine (AFU),

dans la mesure où ces opérations d'aménagement garantissent la mise en oeuvre d'un projet d'aménagement et d'équipement de l'espace cohérent sur une portion conséquente d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Dans certains cas, pour assurer la qualité de l'urbanisation d'un espace, le règlement conditionne cette urbanisation à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble devant couvrir la totalité d'une zone ou d'un secteur de zone définis au règlement et au document graphique.

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

Les ouvrages publics sont des équipements publics réalisés par une personne publique. On distingue :

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...). Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :
- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

Périmètre d'étude de travaux publics

Le Préfet, par arrêté, et le Conseil Municipal, par délibération, peuvent prendre en considération un projet de travaux publics et déterminer les terrains affectés par ce projet. L'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement *(notamment Articles L 111-8 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme)*

PHE

« PHE » signifie « Plus Hautes Eaux » (en matière de zone inondable).

PLU

Abréviation signifiant : Plan Local d'Urbanisme.

Plans de zonage ou documents graphiques

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.123-1 et R.123-11 du code de l'urbanisme.

Plate-forme

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

Plancher habitable

On considérera comme plancher habitable, tout plancher aménagé d'habitation ou d'activités commerciales, artisanales ou industrielles excluant ainsi les fonctions d'entrepôt, de garage et d'exploitation agricole ou forestière.

Projet

Selon l'article L 562-1 du code de l'environnement, sont assimilés à un projet les "constructions, ouvrages, aménagements ou exploitations agricoles, forestières, artisanales, commerciales ou industrielles " susceptibles d'être réalisés. Ainsi toute mesure qui ne s'apparente pas à des mesures définies sur des biens existants en vue de leur adaptation au risque est un projet. Ainsi toute construction nouvelle, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination sont considérés commune des projets.

"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"

Constitue un îlot de propriété, un terrain ou une unité foncière, une parcelle ou un ensemble de parcelles contiguës (d'un seul tenant), appartenant à un même propriétaire, à un même groupe de copropriétaires ou à une même indivision.

Restauration ou Rénovation

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Retrait - prospect

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale au nu de la façade du bâtiment considéré (saillies exclues) jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

Ce retrait est calculé depuis les saillies lorsque celles-ci présentent une largeur au moins égale au quart de celle de la façade.

Pour les façades avec décrochement, les retraits seront calculés en fonction de la hauteur respective des façades de chacun des décrochements.

Réhabilitation

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination. Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

Secteur, sous-secteur

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valables pour toute la zone, certaines règles particulières.

Services

Locaux abritant une activité de prestation autre qu'artisanale ou les fonctions administratives d'une entreprise.

Servitude de passage

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée peuvent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin dont les caractéristiques doivent satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- a. à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- b. à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- c. au paiement des marchandises ;
- d. à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;
- c. les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- d. les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- e. les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- f. les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- g. les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

Surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de [l'article L. 231-1](#) du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain naturel

Altitude du sol avant tous travaux de terrassement ou de régalage des terres.

Toiture-terrasse

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux.

Unité foncière

Ilôt de propriété unique d'un seul tenant et appartenant à un même propriétaire délimité par les voies publiques et les autres propriétés qui le cernent.

Voie

Une voie doit desservir plusieurs propriétés et doit comporter les aménagements nécessaires à la circulation des personnes et des voitures. Il s'agit des voies publiques et privées.

Voie privée

Une voie privée est une voie interne aux propriétés, dont le sol appartient à une (des) personne(s) privée(s). Elle peut être ouverte à la circulation publique ou réservée à l'usage exclusif des propriétaires desservis ; dans ce cas un dispositif spécial (portail ou autre) l'isole de la voie publique.

Voie (voirie) publique

La voie publique comprend les autoroutes, les routes nationales, les routes départementales et la voirie communale.

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir notamment articles L 311-1 et suivants et articles R 311-1 du Code de l'urbanisme) :

- de constructions à usage d'habitation, de commerces, d'industrie, de services,
- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU doit comprendre des dispositions particulières précisées notamment à l'article L. 123.3 du Code de l'urbanisme.

8. RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT

Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :

« Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;*
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;*
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;*
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;*
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou par des motifs architecturaux et paysagers ;*
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;*
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;*
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;*
- 9° L'emprise au sol des constructions ;*
- 10° La hauteur maximale des constructions ;*
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11 ;*
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;*
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;*
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10.*

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles mentionnées aux 6° et 7° relatives à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives, qui ne sont pas fixées dans le règlement, doivent figurer dans les documents graphiques ».

LE REGLEMENT DU PLU DE BELLEGARDE S'ARTICULE AINSI, APRES LE PRESENT PREAMBUE RELATIF AUX DISPOSITIONS GENERALES ET RAPPELS DIVERS, EN DEUX GRANDES PARTIES :

- - LES DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A PLUSIEURS ZONES (TITRE 1) ;
- - LES DISPOSITIONS PARTICULIERES SPECIFIQUES A CHAQUE ZONE ET SECTEUR (TITRE 2 A TITRE 5).

9. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles :

- **Les zones urbaines** sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle commençant par la lettre « **U** ». Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter y compris les ZAC et les zones NA du POS au titre de leur incorporation au PLU.

Elles sont regroupées au Titre 2 du règlement et comprennent :

- La zone UA comprenant un secteur UAd
- La zone UC comprenant un secteur UCb
- La zone UE comprenant des secteurs UEa, UEp et UEpc

- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle portant les lettres « **AU** ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Notamment, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone. Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elles sont regroupées au Titre 3 du règlement et comprennent :

- la zone 1AUc
- la zone 2AUb composée des secteurs 2AUb1 et 2AUb2
- la zone 2AUz composée des secteurs 2AUz1, 2AUz2, 2AUz3 comprenant le sous-secteur 2AUz3a, 2AUz4
- la zone 2AUE
- la zone 3AU

- **Les zones agricoles** sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle portant la lettre « **A** ». Peuvent être classées en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles sont regroupées au Titre 4 du règlement et comprennent un **secteur As**.

- **Les zones naturelles** sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle commençant par la lettre « **N** ». Peuvent être classées en zones naturelles et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont regroupées au Titre 5 du règlement et comprennent des secteurs Nc, Ncd, Nce, NI, Np et Nz

Certaines de ces zones peuvent notamment être concernées par un **risque naturel lié aux inondations**. Le type de risque est alors précisé dans le caractère de la zone concernée et est reporté à titre informatif sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) ; les dispositions réglementaires applicables dans ces zones sont notamment rappelées dans l'article 4 des « Dispositions générales et rappels divers » ainsi qu'en annexe du PLU.

Par ailleurs :

- **les Emplacements Réservés** sont repérés aux plans de zonage du PLU (documents graphiques) et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.

- 1) Sous réserve des dispositions de l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.
- 2) Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application du Code de l'Urbanisme.
- 3) Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme)
- 4) Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés en annexe dans un tableau indiquant la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

- **les Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux plans de zonage (documents graphiques) du PLU.

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

- **Des bâtiments agricoles existants** correspondant aux principaux Mas de qualité ont été repérés par une étoile sur les plans de zonage en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, afin de pouvoir bénéficier de changements de destination dans certaines conditions.

- **Le périmètre de la ZAC des Ferrières** créée en 2006 est reporté sur les plans de zonage (elle fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement).

- **Des Orientations d'Aménagement (cf. pièce n°3 du PLU)** ont été définies sur les sept secteurs suivants : Ces secteurs sont repérés sur les plans de zonage du PLU par un périmètre jaune.

- Coste Canet
- Paradis
- Pendant Saint-Jean
- ZAC des Ferrières
- Vaque-basse
- Pendant de l'enfer
- Cave coopérative

REGLEMENT DES ZONES

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'appliquent 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 défini dans le PPRi de Bellegarde approuvé le 13 juillet 2012 et modifié le 7 février 2014 (cf. annexe 6.2) et délimité sur le plan de zonage à titre informatif, 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.

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.

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

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.

Toutes 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 devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, 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 réalisées 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 aisé et hygiénique 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 (oriel, 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 faitage 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.

TITRE 2 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre ancien du village. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat très dense, de services où les bâtiments sont construits en règle générale en ordre continu. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

La zone UA est partiellement concernée par le **risque inondation**, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le PPRI annexé au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone UA comprend à ce titre un secteur « **UAd** » correspondant au secteur le plus dense du cœur du village dans lequel sont autorisés les changements de destination sous certaines conditions.

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

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les règles relatives aux zones inondables définies dans le PPRI annexé au PLU**
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'artisanat de moyenne et/ou grande surface (au-delà de 100 m² de surface de plancher) ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les carrières.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les dispositions relatives aux zones inondables énoncées dans le PPRI annexé au PLU:

- Les constructions destinées à l'artisanat à condition d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 100m² ;
- Les extensions mesurées des constructions artisanales et agricoles existantes nécessaires et liées à leur activité ;
- 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.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES UA 3 à UA 5

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

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

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Toutefois des projets et/ou implantations autres que celles-ci sont autorisées dans les cas suivants :

- Lorsque le projet intéresse au moins un côté complet d'îlot ;
- Lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 20 m ;
- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction voisine déjà en retrait dans le but de former une unité architecturale ;
- Lorsque le projet s'attache à la surélévation d'une construction déjà en retrait de l'alignement ;
- Lorsqu'il s'agit d'emprises publiques autres que des voies de circulation (notamment place publique, parking,...).

Toute saillie de la façade sur le domaine public, est autorisée à partir du 2^{ème} étage. Elle est au plus égale à 0,80 mètre. Toutefois, une saillie au + égale à 0,20 m est autorisée dans le cas de devantures commerciales situées sur une voie équipée de trottoir présentant une largeur de 1,10 mètre minimum.

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

- Dans toute la zone UA :

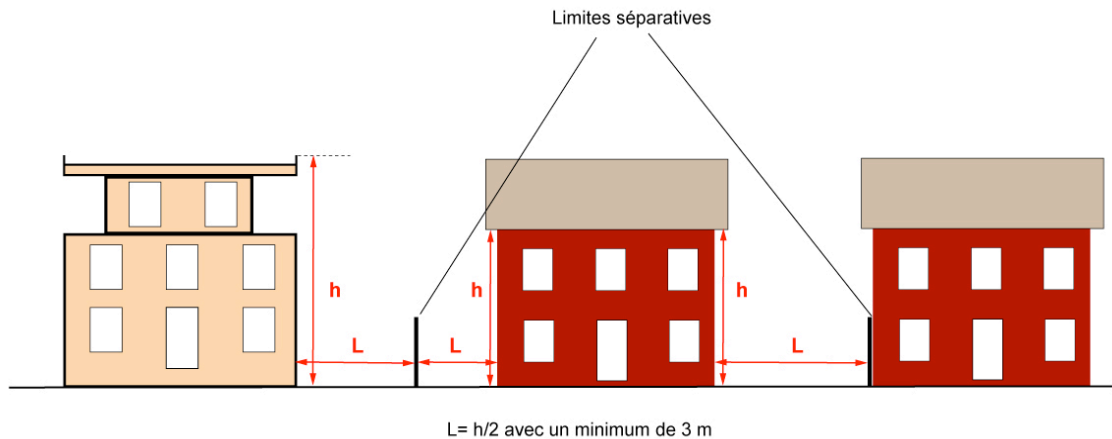
1) Sur une profondeur maximale de 15 mètres à partir de l'alignement de la voie :

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu :

- Soit d'une limite latérale à l'autre
- Soit implantées sur une des deux limites latérales. Dans ce cas, 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 3 mètres. La continuité de l'alignement sera gérée par un mur de clôture.

2) Limites séparatives situées au-delà de la bande de 15 mètres à compter de l'alignement de la voie :

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 3 mètres.

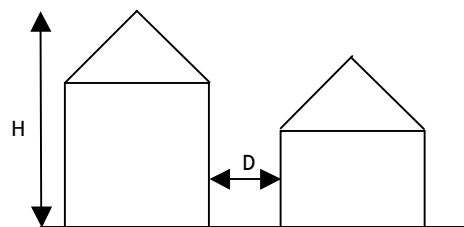


Toutefois, les constructions et parties de constructions (telles que annexes, garage,...) n'excédant pas 3 mètres de hauteur à l'égout et 4,50 mètres au faîtage peuvent être implantés en limites séparatives.

- Le long de la limite repérée sur les plans de zonage (documents graphiques) : les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 mètres.

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

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur au faîtage.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à **10 mètres à l'égout**. En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum autorisé, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les cas, 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 permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si la construction, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (en outre, pour rappel, toute modification de façade est soumise à déclaration).

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.

Ainsi :

- tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
 - des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,
 - de leur ordonnancement et de leur volumétrie
 - des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine
- le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

Les dispositions ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

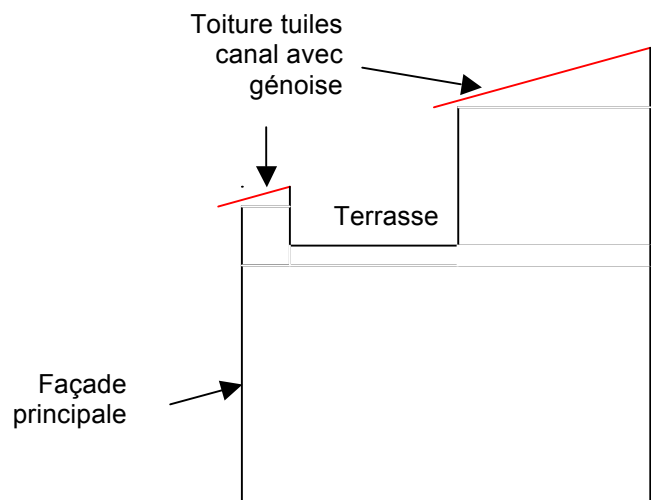
Le volume :

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'élément de raccordement entre toits soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Dans tous les cas, elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale

L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.



Les percements :

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

Les matériaux :

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles romanes de terre cuite de couleur claire ou tuiles canal de terre cuite de couleur claire, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments traditionnels correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

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

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Les huisseries extérieures et les menuiseries de baies de couleur blanche seront prohibées. Les portes d'entrée et les volets seront en bois et peints de couleur traditionnelle.

Annexes :

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Clôtures :

Les murs de clôtures seront obligatoirement enduits sur leurs deux faces.

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU, les clôtures devront être transparentes aux écoulements des eaux sauf en zone UAd où les clôtures pleines sont autorisées pour assurer la continuité du bâti et pérenniser l'identité architecturale du centre ancien.

Superstructures :

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble. Les compresseurs de climatisation seront intégrés aux bâtiments.

Éléments en façade et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel :

- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé :

12.1) Pour les véhicules automobiles :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation :** Au moins 1 place par logement.
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :** Au moins une place par chambre d'hôtel et par 5m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées au bureau :** Au moins une place par bureau avec une place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées au commerce :** Au moins une place par commerce, avec une place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

12.2) Pour les bicyclettes et voitures d'enfants :

Pour les constructions comportant une surface hors œuvre nette égale ou supérieure à 300m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminée à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà ;
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de plancher pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales ;
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire et technique et 7 m² au minimum pour 100 m² de surface de plancher de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement supérieur.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone « UC » est une zone mixte essentiellement à vocation d'habitat qui accueille des constructions généralement en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement.

Elle comprend un secteur **UCb** faisant l'objet de dispositions particulières liées à la préservation du paysage (localisation sur les pendants).

La zone UC est partiellement concernée par le **risque inondation**, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le PPRI annexé au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les règles relatives aux zones inondables définies dans le PPRI annexé au PLU**
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'artisanat de moyenne et/ou grande surface (au-delà de 100 m² de surface de plancher) ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ou forestière (au-delà de 100 m² de surface de plancher) ;
- les élevages ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les carrières.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les dispositions relatives aux zones inondables énoncées dans le PPRI annexé au PLU:

- Les constructions destinées à l'artisanat ou à l'agriculture à condition d'avoir une surface de plancher inférieure ou égale à 100m² ;
- Les extensions mesurées des constructions artisanales et agricoles existantes nécessaires et liées à leur activité ;

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLES UC 3 à UC 5

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

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

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer (sauf pour les surélévations des constructions existantes déjà situées à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer).

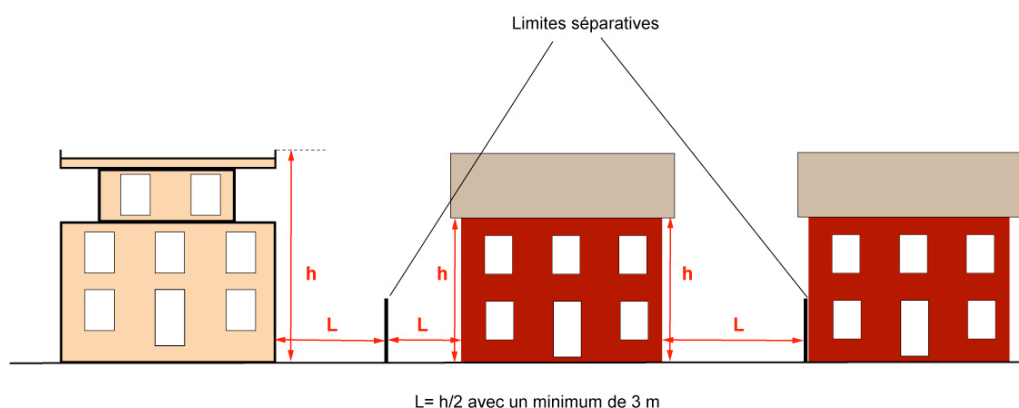
Ne sont pas concernés par la règle : les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés, les terrasses, les balcons, à condition que le nu de la façade soit à 4 mètres de l'alignement

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. De même, les parkings privés non clos existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de 5 mètres.

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

1) Dans la zone UC (sauf dans le secteur UCb) :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, les constructions doivent être édifiées 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 3 mètres.



Les piscines ne sont pas concernées par ces règles d'implantation mais doivent respecter un recul d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.

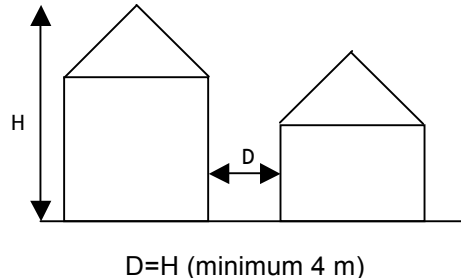
2) Dans le secteurs UCb :

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 3 mètres.

Toutefois, les constructions et parties de constructions (telles que annexes, garage,...) n'excédant pas 3 mètres de hauteur à l'égout et 4,50 mètres au faîtage peuvent être implantés en limites séparatives.

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

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur au faîtage.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions n'excédera pas 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hors des zones inondables identifiées sur les documents graphiques du PLU :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage**.

- Dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques du PLU :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage**.

- Dans toute la zone UC :

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum autorisé, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées. La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les cas, 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 permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si la construction, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (en outre, pour rappel, toute modification de façade est soumise à déclaration).

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.

Ainsi :

- tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
 - des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,
 - de leur ordonnancement et de leur volumétrie
 - des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine
- le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

Les dispositions ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

Le volume :

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les percements :

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

Les matériaux :

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles romanes de terre cuite de couleur claire ou tuiles canal de terre cuite de couleur claire, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments traditionnels correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

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

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Annexes :

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Clôtures :

Les murs de clôtures seront obligatoirement enduits sur leurs deux faces.

Hors des zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU, les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres.

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

Superstructures :

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble. Les compresseurs de climatisation seront intégrés aux bâtiments.

Éléments en façade et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel :

- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être

implanté à l'intérieur des constructions.

- Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé :

12.1) Pour les véhicules automobiles :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation :**
 - o Au moins 1 place par logement inférieur ou égale à 80 m² de surface de plancher
 - o Au moins 2 places par logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier :** Au moins une place par chambre d'hôtel et par 5m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées au bureau :** Au moins une place par bureau avec une place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées au commerce :** Au moins une place par commerce, avec une place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

12.2) Pour les bicyclettes et voitures d'enfants :

Pour les constructions comportant une surface hors œuvre nette égale ou supérieure à 300m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminée à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà ;
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de plancher pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales ;
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire et technique et 7 m² au minimum pour 100 m² de surface de plancher de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement supérieur.

ARTICLE UC 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction ou d'aménagement doit réserver au minimum 20 % d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- les trémies d'accès aux bâtiments,
- les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés,

- les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses).

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre, sauf impossibilité physique ou technique majeure.

En plus de ces dispositions, dans les opérations d'ensemble dépassant 3000 m² de surface de plancher à usage d'habitat, une aire de jeux ou de loisirs ou un espace vert collectif sera exigée.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle, il est demandé de favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

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 le PPRI annexé au PLU. 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 dans le PPRI annexé au PLU**
- 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 le PPRI annexé au PLU:

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 la surface de plancher 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 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.

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 faîtage, 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 :

- **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 surface de plancher 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 surface de plancher.
- **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

Non réglementé

TITRE 3 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUc

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUc est une zone naturelle encore non équipée dont l'ouverture à l'urbanisation partielle ou totale de cette zone est ainsi subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Il s'agit d'une zone à vocation dominante d'habitat réservée pour une urbanisation future où les équipements de viabilité sont actuellement absents, insuffisants ou incomplets et où il convient d'éviter des occupations ou utilisations du sol qui la rendrait impropre ultérieurement à l'urbanisation ou rendrait celle-ci plus difficile.

La zone 1AUc correspond au secteur dit des « Clairettes » et constitue un des derniers espaces encore libres au sein du tissu urbain existant. Cependant, ce secteur étant concerné par le risque inondation (tel que graphiquement délimité aux plans de zonage), son ouverture à l'urbanisation est donc conditionnée à la réalisation des aménagements de protection contre les crues du Rhône.

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

ARTICLE 1AUc 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU et une fois les aménagements de protection contre les crues du Rhône réalisés :

- les constructions destinées à l'habitation
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinés à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les piscines ;
- les dépôts de véhicules ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

- toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions relatives aux zones inondables telles que définies dans le PPRi annexé au PLU.

ARTICLE 1AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUC 3 – ACCES ET VOIRIE

Voirie :

Aucune voie ne doit avoir une largeur de plateforme (partie roulante, hors trottoir) inférieure à 3,5 mètres.

L'opération d'aménagement d'ensemble du secteur devra réserver des possibilités de bouclage avec l'urbanisation qui pourrait se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées devront avoir leur accès sur la voie de moindre importance. Dans tous les cas le regroupement sera recherché.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si :

- elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent ;
- elles sont aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et si elles sont conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières,
- elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.

ARTICLE 1AUC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'opération d'aménagement d'ensemble devra prendre en compte la nécessité d'aménagement global du secteur concerné dans la conception des réseaux.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées par un réseau collectif suffisamment dimensionné dans des bassins de rétention ou des aménagements adaptés (noues,...).

La compensation des surfaces imperméabilisées devra respecter les préconisations de la MISE, c'est-à-dire que le calcul du volume des bassins devra se faire sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7l/s/ha nouvellement imperméabilisé.

Le réseau d'assainissement pluvial public est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conforme à la législation de la loi sur l'eau.

Par ailleurs, les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriel susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions sur l'assainissement des eaux usées, les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif des eaux usées.

Electricité et téléphone :

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

ARTICLE 1AUC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

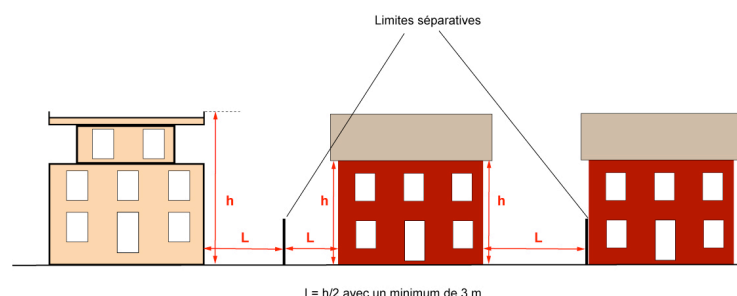
Non réglementé.

ARTICLE 1AUC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou future des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe des voies.

ARTICLE 1AUC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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 3 mètres.



Toutefois, les constructions et les locaux annexes (tels que garage, abri de jardin,...) n'excédant pas 3 mètres de hauteur à l'égout et 4,50 mètres au faîtage peuvent être implantés en limites séparatives.

ARTICLES 1AUC 8 à 1AUC 14

Se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

ZONE 2AUz

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation à court terme à dominante d'habitat constituant le nouveau quartier des Ferrières sur le plateau Coste-Canet. Cette zone doit être urbanisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble d'une seule unité et lors de la réalisation des équipements nécessaires (notamment en terme d'accès).

Elle est composée de quatre secteurs faisant partis du périmètre de la **ZAC des Ferrières** :

- **secteur 2AUz1** à vocation d'habitat collectif, de bureaux, de commerces et de services de proximité correspondant au lieu de vie central du quartier ; il est réparti en **3 sous-secteurs 2AUz1a, 2AUz1b, 2AUz1c** caractérisés par des différences de hauteurs
- **secteur 2AUz2** à vocation d'habitat mixte (petits logements collectifs R+1, maison de ville, maisons individuelles en mitoyenneté) ;
- **secteur 2AUz3** à vocation dominante d'habitat individuel, comprenant le **sous-secteur 2AUz3a** dans lequel les dispositions relatives à l'implantation des constructions sont différentes ;
- **secteur 2AUz4** à vocation principale d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif.

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

ARTICLE 2AUz 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- toutes les formes d'utilisation et d'occupation des sols non réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble
- les constructions destinées aux commerces (sauf dans le secteur 2AUz1),
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (sauf dans le secteur 2AUz1)
- les constructions destinées aux bureaux (sauf dans le secteur 2AUz1 et, dans les conditions prévues à l'article 2AU 2 dans les secteurs 2AUz1a, 2AUz1c et 2AUz4),
- les constructions destinées à l'artisanat (sauf dans les conditions prévues à l'article 2AUz 2),
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les carrières,
- les installations classées pour la protection de l'environnement (sauf dans les conditions prévues à l'article 2AUz 2),
- les campings et les terrains de stationnement de caravanes ;
- les caravanes isolées,
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences et habitations légères de loisirs ;

- les dépôts de véhicules ;
- **Dans les secteurs 2AUz2 et 2AUz3**, est également interdit : tout type de construction dans la zone *non aedificandi* repérée sur le plan de zonage.

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

Peuvent être admis :

- Dans tous les secteurs :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - o les voiries et les aires de stationnement ouvertes au public,
 - o les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - o les affouillements de sol en vue de la création de bassins de rétention des eaux pluviales et autres ouvrages hydrauliques.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement concourant au fonctionnement urbain et aux activités de proximité telles que : pressing, chauffage et climatisation collectifs, services de santé, parcs de stationnement couverts, etc... sous réserve :
 - o 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 ;
 - o que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les piscines et les équipements et locaux techniques liés.

- Dans les secteurs 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 : les constructions destinées à l'habitation.

- Dans les secteurs 2AUz1a et 2AUz1c : les constructions destinées aux bureaux et les constructions destinées aux commerces.

- Dans le secteur 2AUz1 : les constructions destinées à l'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle dominante du secteur.

- Dans le secteur 2AUz4 : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les logements et bureaux liés à ces constructions.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUZ 3 – ACCES ET VOIRIE

- Dans tous les secteurs,

Aucune voie ne doit avoir une largeur de plateforme (partie roulante, hors trottoir) inférieure à 3,5 mètres.

L'opération d'aménagement d'ensemble devra réserver des possibilités de bouclage avec l'urbanisation qui pourrait se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées devront avoir leur accès sur la voie de moindre importance. Dans tous les cas le regroupement sera recherché.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies en impasse ne sera autorisée qu'à titre temporaire ou à titre définitif si :

- elles sont le fruit d'un parti d'aménagement délibéré et cohérent et ne compromettent pas un itinéraire piétonnier et/ou cyclable cohérent ;

- elles sont aménagées de façon à permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et si elles sont conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières,
 - elles prévoient l'intégration d'un local technique destiné au stockage des déchets ménagers directement accessible depuis le domaine public.
- **Dans les secteurs 2AUz1 et 2AUz4** : Les garages individuels et les parcs de stationnement doivent être disposés de telle façon que les espaces nécessaires aux manœuvres de véhicules soient aménagés à l'intérieur des parcelles.
- **Dans les secteurs 2AUz1 et 2AUz2**, les accès privés automobiles sont interdits sur la noue centrale, sur la LIO (Liaison Ouest) et l'avenue des Lacs en dehors des zones repérées sur le plan de zonage.
- **Dans le secteur 2AUz3**, les accès privés automobiles sont interdits sur la LIO.

ARTICLE 2AUZ 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

L'opération d'aménagement d'ensemble devra prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées par un réseau collectif suffisamment dimensionné dans des bassins de rétention ou des aménagements adaptés (noues,...).

La compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

Le réseau d'assainissement pluvial public est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conforme à la législation de la loi sur l'eau.

Par ailleurs, les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriel susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions sur l'assainissement des eaux usées, les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif des eaux usées.

Electricité et téléphone :

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

ARTICLE 2AUz 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

ARTICLE 2AUz 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées de la manière suivante par rapport aux voies et emprises publiques :

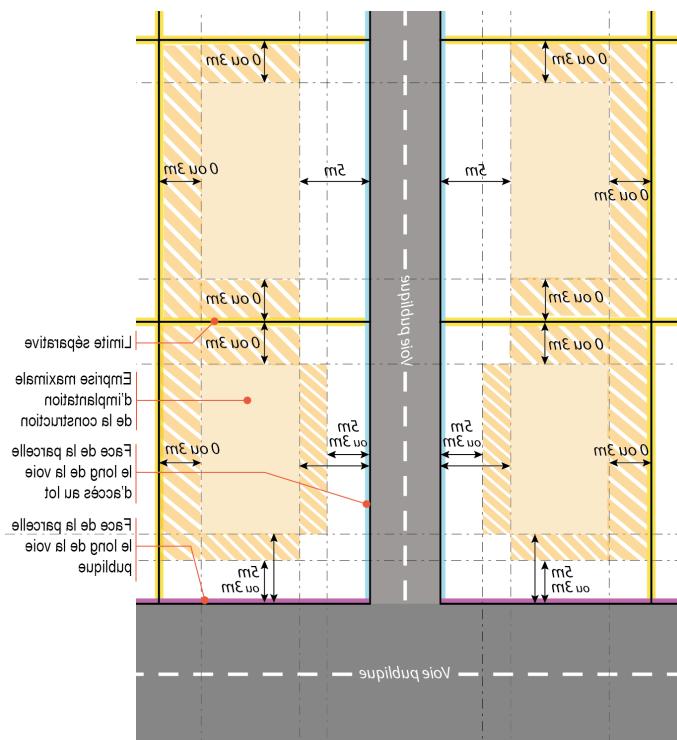
- **Dans les secteurs 2AUz1 et 2AUz2** : à l'alignement ou en retrait minimum de 3 mètres, sauf :

- le long de la LIO : en retrait minimum de 3 mètres ;
- le long de l'Avenue des Lacs : à l'alignement ;
- le long des venelles piétonnes : à l'alignement ou en retrait maximal de 2 mètres ;
- le long de la noue centrale où des possibilités de surplomb sont admises (débords de toiture, terrasse, balcon, etc...) ;

- **Dans le secteur 2AUz3** : en retrait minimum de 5 mètres.

- **Dans le sous-secteur 2AUz3a** : en retrait minimum de 5 mètres, sauf :

- pour les parcelles situées à l'angle de deux voies : le long de l'une des voies, les constructions peuvent être implantées en retrait minimum de 3 mètres.



- **Dans le secteur 2AUz4** : à l'alignement ou en retrait minimum de 4 mètres sauf le long de la LIO où un retrait obligatoire est fixé à 4 mètres.

- **Dans tous les secteurs** :

- En cas de retrait de l'alignement, cet espace devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant. Dans le cadre de ce traitement, la limite avec le domaine public doit être marquée physiquement en cohérence avec le parti général de la construction.

- Les piscines non couvertes situées à une hauteur supérieure à 0,60 mètre du sol naturel seront implantées à 1 mètre au minimum des emprises publiques. Les locaux techniques correspondants réalisés en élévation seront implantés à 4 mètres minimum des emprises publiques.

- Dans les secteurs 2AUz1, 2AUz2 et 2AUz3 et le sous-secteur 2AUz3a : Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. De même, les parkings privatifs non clos existant à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de 5 mètres.

ARTICLE 2AUz 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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, sauf :

- **dans le sous-secteur 2AUz3a** où les constructions doivent être implantées soit en limite séparative, soit à une distance minimum de 3 mètres ;
- **dans le secteur 2AUz2** où les constructions en limite séparative sont autorisées.

Toutefois, les constructions et parties de constructions (telles que annexes, garage,...) n'excédant pas 3 mètres de hauteur à l'égout et 4,50 mètres au faîtage peuvent être implantés en limites séparatives.

Les piscines non couvertes situées à une hauteur supérieure à 0,60 mètre du sol naturel seront implantées à 1 mètre au minimum des limites séparatives. Les locaux techniques correspondants réalisés en élévation seront implantés à 4 mètres minimum des limites séparatives.

ARTICLE 2AUz 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- **Dans le secteur 2AUz1 :** la distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à H/2 (c'est-à-dire égale à la moitié de la hauteur maximale du bâtiment) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- **Dans les secteurs 2AUz2 et 2AUz3 :** la distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres à l'exception des bâtiments annexes (y compris les piscines).
- **Dans le sous-secteur 2AUz3a :** la distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 3 mètres à l'exception des bâtiments annexes (y compris les piscines).
- **Dans le secteur 2AUz4 :** non réglementée.

ARTICLE 2AUz 9 – EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs 2AUz1 et 2AUz4 : Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale des constructions.

Dans le secteur 2AUz2 : L'emprise au sol maximale des constructions n'excédera pas 60% de la superficie du terrain.

Dans le secteur 2AUz3 et le sous-secteur 2AUz3a : L'emprise au sol maximale des constructions n'excédera pas 30% de la superficie du terrain.

ARTICLE 2AUz 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout, est fixée à :

- **Secteur 2AUz1a** : 7 mètres avec maximum 2 niveaux superposés (R+1) ;
- **Secteur 2AUz1b** : 13 mètres avec maximum 3 niveaux superposés (R+2) ; le dernier niveau aura une surface inférieure à 30% de l'emprise au sol de la construction ;
- **Secteur 2AUz1c** : 16 mètres avec maximum 4 niveaux superposés (R+3) ;
- **Secteur 2AUz2** : 7 mètres avec maximum 2 niveaux superposés (R+1) ;
- **Secteur 2AUz3** : 7 mètres avec maximum 2 niveaux superposés (R+1) ;
- **Secteur 2AUz4** : 13 mètres avec maximum 3 niveaux superposés (R+2).

Le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées.

La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

ARTICLE 2AUz 11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère des sites et paysages avoisinants.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent être édifiés en cohérence avec le bâtiment principal et l'esprit de la zone.

D'une façon générale, une expression architecturale contemporaine sera obligatoire.

Sont notamment interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, faux encadrements de baies ainsi que l'emploi nu en parement extérieur de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que les briques creuses et les agglomérés, et plus généralement tout pastiche de style.

1. Expression architecturale

La qualité architecturale maximale devra être recherchée. Les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderies, devront être composées en harmonie avec le bâtiment principal.

2. Volumétrie

Les volumes doivent exprimer les caractéristiques constructives et fonctionnelles du bâtiment, dans une volumétrie d'ensemble de caractère horizontal.

3. Toitures

Les toitures doivent exprimer l'horizontalité.

Dans les secteurs 2AUz 1 et 2AUz2 : elles devront être traitées en terrasse.

Dans les secteurs 2AUz3 et 2AUz4, on admettra des toitures tuiles ; cependant, 30% au minimum de la surface de la construction devra être en toiture terrasse.

4. Couleurs

Les couleurs devront s'inspirer de la palette des teintes naturelles du site et des bâtiments environnants ou être en harmonie totale avec elles. La profusion de couleurs, ainsi que l'emploi de couleurs vives sur des grandes surfaces de façade est interdite.

D'une façon générale, les teintes seront utilisées en harmonie et dans l'esprit de la zone.

5. Énergie solaire

Au-delà de l'application de principes élémentaires d'orientation, de protection, et le captage passif ou actif de l'énergie solaire doit faire partie intégrale de la conception générale du projet.

6. Clôtures

Les clôtures sont composées dans un esprit de simplicité. Elles doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

Les clôtures en maçonnerie sont interdites (seul un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre peut être autorisé).

En limite de voirie, les clôtures seront obligatoirement réalisées de manière homogène afin de constituer une unité architecturale, en particulier le long de l'avenue des Lacs et de la Liaison Ouest (LIO).

ARTICLE 2AUZ 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions nouvelles (création de surface de plancher), il est exigé au minimum :

1 - Pour les constructions destinées à l'habitat :

- une place de stationnement pour les logements d'une surface de plancher inférieure ou égale à 50 m² ;
- deux places de stationnement au-delà de 50 m² de surface de plancher ;
- une place de stationnement visiteur par tranche de 3 logements.

Ces constructions doivent également comprendre, dans leur volume, un local spécifique permettant au minimum le stationnement d'un vélo par logement.

2 - Pour les constructions destinées au commerce :

- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de vente.

3 - Pour les constructions destinées aux bureaux et à l'artisanat :

- une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

4 - Pour les constructions de services publics ou d'intérêt collectif :

- une place pour deux lits pour les constructions à usage de type maisons de repos, maison de retraite ou maison de convalescence, avec un minimum d'une place pour 90 m² de surface de plancher ;
- deux places de stationnement par classe pour les constructions à usage d'enseignement de premier ou second degré ;
- une place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel ou sportif.

Tous ces types d'établissements doivent aussi comporter un local ou une aire de stationnement pour les véhicules à deux roues.

La norme applicable aux constructions non prévues ci-dessus est celle à laquelle ces constructions sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 2AUZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans tous les secteurs :

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un sujet à haute tige au moins pour 4 places. Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un sujet à haute tige pour 2 places.

Dans les parties privatives, les espaces libres devront être végétalisés et plantés d'espèces locales, et laissés si possible en pleine terre.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle les mesures suivantes pourront être prises :

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de cm de hauteur, pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts vers le domaine public ;
- favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

- **Dans le secteur 2AUz4 :**

De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des espaces libres (allées, aires de jeux et de repos, parking, etc...) seront réalisés avec des matériaux perméables permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

- **Dans le secteur 2AUz3 :**

Les espaces laissés libres dans les parties privatives doivent représenter au minimum 30% de la surface du terrain. Ils doivent être constitués de pleine terre végétalisée.

- **Dans les secteurs 2AUz2 et 2AUz3 :**

La zone *non aedificandi* indiquée sur le plan de zonage le long des lotissements existants doit obligatoirement restée un espace libre sans construction.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUz 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé

ZONE 2AUb

CARACTERE DE LA ZONE

La zone « 2AUb » est une zone essentiellement à vocation d'habitat qui accueille des constructions généralement en ordre discontinu et en recul par rapport à l'alignement.

La zone 2AUb correspondant aux dernières « grandes » emprises foncières encore non bâties dans le tissu urbain existant et qui doivent, à ce titre, faire l'objet d'opérations d'aménagement d'ensemble favorisant une urbanisation de qualité. Il s'agit de secteurs situés au « Pendant de Saint-Jean », au « Paradis », et à « Coste Canet » faisant tous l'objet « **d'orientations d'aménagement** » (cf. pièce n°3 du PLU).

La zone 2AUb comprend ainsi **deux secteurs 2AUb1** (« Coste-Canet » et « Pendant de Saint-Jean ») et **2AUb2** (« Paradis ») faisant chacun l'objet de quelques dispositions réglementaires distinctes.

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

ARTICLE 2AUb 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- **toute construction nouvelle non réalisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et ne respectant pas les « orientations d'aménagement » définies sur les secteurs 2AUb1 et 2AUb2 (cf. article 2AUb 2 suivant)**
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les carrières ;
- les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les dispositions relatives aux zones inondables énoncées dans le PPRI annexé au PLU :

- les nouvelles constructions peuvent être admises à condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble (ou, dans le secteur 2AUb1, de plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble), et à conditions de respecter les « **orientations d'aménagement** » particulières qui ont été définies (cf. pièce n°3 du PLU) ;

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUb 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

ARTICLE 2AUb 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eaux usées, eau potable, déchets, électricité, téléphone : se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées par un réseau collectif suffisamment dimensionné dans des bassins de rétention ou des aménagements adaptés (noues,...).

La compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

Le réseau d'assainissement pluvial public est constitué par les caniveaux des chaussées prolongées le cas échéant d'un réseau souterrain ou de fossés à ciel ouvert.

Lorsque le réseau public d'assainissement pluvial existe, les aménagements réalisés doivent permettre et garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau sans générer d'apports dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire. Dans cette hypothèse, une étude hydraulique préalable devra mettre en évidence les moyens de régulation et/ou de rétention en amont, nécessaires au fonctionnement normal des exutoires en aval ou éventuellement de leurs aménagements.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur devra assurer à sa charge l'établissement des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux de ruissellement et leur déversement vers les exutoires naturels. Ces aménagements devront être étudiés de façon à limiter toute nuisance et en particulier prendre en compte et ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux conformément aux dispositions du Code Civil. Les rejets devront être conforme à la législation de la loi sur l'eau.

Par ailleurs, les exutoires et réseaux d'eaux pluviales ne peuvent recevoir à titre habituel et permanent des effluents usés d'origine domestique ou industriel susceptibles de modifier la qualité du milieu naturel.

Concernant les eaux claires et en particulier les surverses ou les vidanges des piscines, cuves ou réservoirs ainsi que celles issues de l'établissement de pompes à chaleur, elles seront dirigées sur le réseau pluvial ; en l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines.

Il est rappelé qu'au titre des prescriptions sur l'assainissement des eaux usées, les eaux pluviales ne peuvent en aucun cas être reçues dans le réseau séparatif des eaux usées.

ARTICLE 2AUb 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

ARTICLE 2AUb 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 4 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

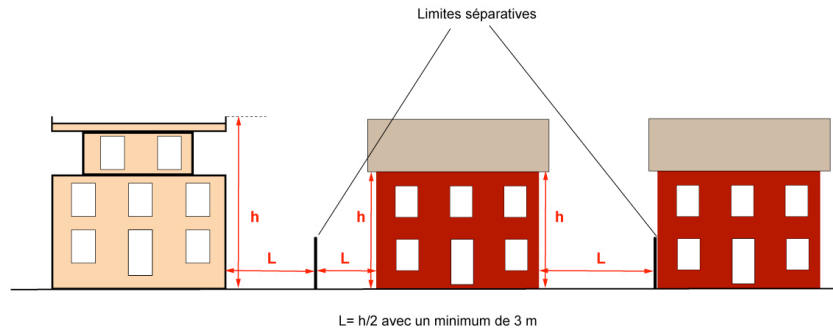
Ne sont pas concernés par la règle : les débords de toiture, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, les escaliers extérieurs non fermés, les terrasses, les balcons, à condition que le nu de la façade soit à 4 mètres de l'alignement

Il est exigé une implantation des portails en recul de 5 mètres par rapport à l'alignement. De même, les parkings privatifs non clos existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés, l'implantation des portails devant demeurer en recul de 5 mètres.

ARTICLE 2AUb 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Dans le secteur 2AUb1 :

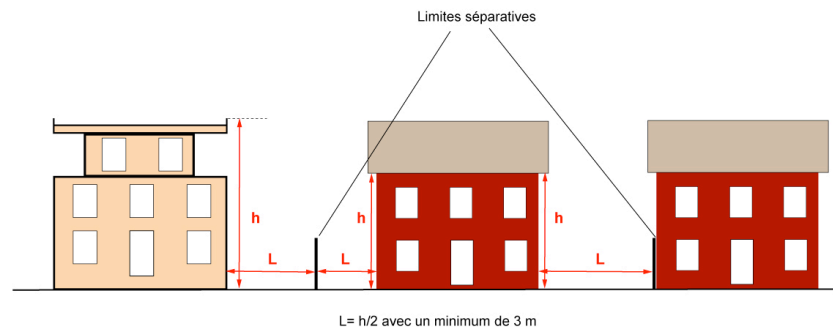
Les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres.



Toutefois, les constructions et parties de constructions (telles que annexes, garage,...) n'excédant pas 3 mètres de hauteur à l'égout et 4,50 mètres au faîtage peuvent être implantés en limites séparatives.

- Dans le secteur 2AUb2 :

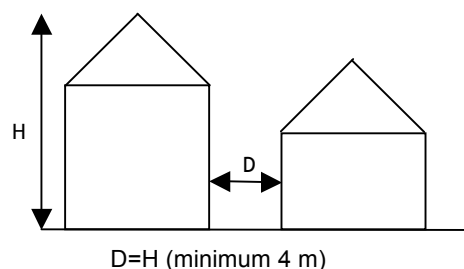
Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, les constructions doivent être édifiées à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres.



Les piscines ne sont pas concernées par ces règles d'implantation mais doivent respecter un recul d'au moins un mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 2AUb 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës situées sur une même propriété doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H$) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 2AUb 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions n'excédera pas 40% de la superficie du terrain.

ARTICLE 2AUb 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Hors des zones inondables identifiées sur les documents graphiques du PLU :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **7 mètres à l'égout et 9 mètres au faîtage, avec au plus 2 niveaux (R+1)**.

- Dans les zones inondables identifiées sur les documents graphiques du PLU :

La hauteur maximale des constructions est fixée à **8 mètres à l'égout et 10 mètres au faîtage, avec au plus 2 niveaux (R+1)**.

Dans toutes les zones, le nombre de niveaux réalisés en souterrain ou semi enterrés n'est pas comptabilisé au titre des exigences de niveaux ci-dessus présentées. La partie en élévation ou de décaissement des niveaux de stationnement semi enterrés ne devra pas dépasser une hauteur de 1 mètre mesurée à partir du sol naturel avant terrassement.

ARTICLE 2AUb 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dans tous les cas, 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 permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si la construction, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants (en outre, pour rappel, toute modification de façade est soumise à déclaration).

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.

Ainsi :

- tous les travaux réalisés sur les constructions identifiées doivent être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur :
 - des caractéristiques historiques, culturelles ou écologiques qui ont conduit à leur identification,
 - de leur ordonnancement et de leur volumétrie,
 - des matériaux et des modalités constructives du ou des bâtiments d'origine ;
- le projet doit assurer l'insertion des nouvelles constructions dans le contexte d'ensemble.

Les dispositions ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

Le volume :

La pente des toitures ne pourra excéder 35%.

Les percements :

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

Les matériaux :

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles romanes de terre cuite de couleur claire ou tuiles canal de terre cuite de couleur claire, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments traditionnels correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

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

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Annexes :

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Clôtures :

Les clôtures ne devront pas excéder 2 mètres. Les murs de clôtures seront obligatoirement enduits sur leurs deux faces.

Superstructures :

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble. Les compresseurs de climatisation seront intégrés aux bâtiments.

Eléments en façade et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel :

- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE 2Aub 12 - STATIONNEMENT

Il est exigé :

12.1) Pour les véhicules automobiles :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation :**
 - o Au moins 1 place par logement inférieur ou égale à 80 m² de surface de plancher
 - o Au moins 2 places par logement supérieur à 80 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées au bureau :** Au moins une place par bureau avec une place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées au commerce :** Au moins une place par commerce, avec une place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de vente.
- **Pour les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :** Au moins une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-avant est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables.

12.2) Pour les bicyclettes et voitures d'enfants :

Pour les constructions comportant une surface hors œuvre nette égale ou supérieure à 300m², la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m² et d'une superficie maximale de 25 m² sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminée à raison de :

- 1 m² par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m² au minimum par logement de 3 pièces et au-delà ;
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de plancher pour les bureaux, équipements, service, locaux d'activités artisanales ;
- 1 m² par tranche de 25 m² de surface de vente pour les commerces ;
- Pour les locaux d'enseignement : 2 m² au minimum par classe primaire, 10 m² au minimum par classe secondaire et technique et 7 m² au minimum pour 100 m² de surface de plancher de locaux destinés à la recherche et à l'enseignement supérieur.

ARTICLE 2AUb 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Tout projet de construction ou d'aménagement doit réserver au minimum 20 % d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain.

Les espaces libres sont constitués des surfaces hors emprises bâties et n'incluent pas :

- les trémies d'accès aux bâtiments,
- les accès et surfaces de stationnement imperméabilisés,
- les piscines non couvertes (plan d'eau hors margelles et terrasses).

50% de ces espaces libres doivent être laissés en pleine terre, sauf impossibilité physique ou technique majeure.

En plus de ces dispositions, dans les opérations d'ensemble dépassant 3000 m² de surface de plancher à usage d'habitat, une aire de jeux ou de loisirs ou un espace vert collectif sera exigée.

A l'intérieur de toute nouvelle parcelle, il est demandé de favoriser l'utilisation de matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de parking et cheminements internes à la parcelle.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUb 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE 2AUE

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone encore non équipée est destinée à accueillir à titre principal des activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces. Elle se situe sur le secteur dit « Pichegu », à proximité du centre de stockage et de traitement des déchets ultimes et du canal du Rhône à Sète.

La zone 2AUE est partiellement concernée par le **risque inondation**, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le PPRI annexé au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

ARTICLE 2AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- **toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les règles relatives aux zones inondables définies dans le PPRI annexé au PLU**
- les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage agricole ou forestier,
- les constructions à usage d'habitation (sauf dans les conditions prévues à l'article 2AUE 2),
- les carrières,
- les piscines ;
- les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les dispositions relatives aux zones inondables énoncées dans le PPRI annexé au PLU:

- les constructions à usage industriel, artisanal, commercial, de bureaux relevant ou non de la nomenclature des ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) ;
- les constructions à usage de logement à condition :
 - o que la présence d'une habitation soit strictement nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance et au gardiennage des constructions admises dans la zone,
 - o qu'il ne soit réalisé qu'une seule habitation par parcelle,
 - o que l'habitation soit obligatoirement intégrée dans le corps et le volume de la construction principalement dédiée à l'activité,
 - o que la surface de plancher de la construction affectée à l'habitation soit au maximum de 120 m² au total (extension comprise).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

Accès

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Aucun nouvel accès direct vers une construction n'est autorisé sur la RD6113 et la RD38.

Voirie

Les voies nouvelles publiques ou privées appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 6 mètres.

Les voies doit répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

ARTICLE 2AUE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable, déchets, électricité, téléphone : se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

Assainissement :

Dans toute la zone, les constructions seront équipées d'un système d'assainissement non collectif conformément à la législation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base minimale de 100 litres par m² imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec un débit de fuite maximal de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

Les volumes de rétention seront déterminés en fonction de la surface imperméabilisée selon les préconisations de la MISE et en fonction de la fréquence admissible des exutoires à l'aval de l'opération.

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

Pour toute construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée par exemple.

ARTICLE 2AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer aux « dispositions communes à plusieurs zones ».

ARTICLE 2AUE 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 :

- 25 mètres de l'axe de la RD38,
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

ARTICLE 2AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

ARTICLE 2AUE 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 2AUE 9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE 2AUE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder 12 mètres à l'égout du toit.

ARTICLE 2AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les enseignes et la publicité seront incorporés soit aux clôtures, soit aux bâtiments.

Les enseignes ne dépasseront pas l'acrotère.

Les clôtures sont obligatoires et doivent assurer une transparence hydraulique. Sur voies et en limites séparatives, elles seront constituées par un grillage en panneaux rigides de 1m80 de hauteur doublé d'une haie végétale aux essences mixtes, le tout n'excédant pas 2 mètres de hauteur.

Les aires de stationnement ainsi que les surfaces de stockage et de manutention sont localisées prioritairement à l'arrière de la construction, à l'opposé de la voie de desserte, sauf impossibilité liée à la configuration du terrain. Elles sont notamment interdites dans les marges de recul par rapport aux voies publiques.

Lorsque cette partie du terrain est limitrophe d'une autre zone, les aires de stationnement peuvent être localisées dans les marges de retrait latérales.

Sauf impératif technique, les installations liées aux réseaux (armoire technique, transformateur,...), doivent être intégrées aux constructions.

Les toits terrasses et les bacs aciers seront privilégiés.

Pour les grands immeubles d'activités, l'emploi des couleurs et matériaux devra permettre une meilleure intégration dans le paysage environnant.

Pour les bâtiments industriels ou artisanaux, l'éventuel emploi de matériaux tels que bardages métalliques doit faire l'objet de mesures compensatoires architecturales et/ou paysagères susceptibles

d'en atténuer l'impact visuel : travail sur les volumes et retraits des façades, plantations d'arbres de grand développement et végétaux d'essences locales, etc... Tout type de matériaux pourra être autorisé pour les constructions autres.

En tout état de cause, devra être prévu un accompagnement végétal destiné à limiter l'impact visuel du bâtiment dans le paysage.

Par ailleurs, les surfaces de stockage devront être organisées et faire l'objet d'un système architectural visant à limiter les nuisances visuelles.

ARTICLE 2AUE 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 :

- **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 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 surface de plancher.
- **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 2AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

- de la topographie,
- 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.

D'une manière générale, les surfaces non bâties ou non aménagées en circulations ou aires de stationnement doivent être traitées en espaces verts plantés.

Le terrain doit être planté au moins à raison de 15 % de sa surface totale. Si les dispositifs de stockage des eaux pluviales sont réalisés sous forme de bassins de rétention extérieurs, ceux-ci devront être paysagers et engazonnés. Dans ce cas la surface de bassins sera prise en compte dans le calcul de la surface en espaces verts.

Les parkings seront plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

Les installations et dépôts devront être masqués par un écran végétal.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ZONE 2AUp

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUp est une zone d'urbanisation à court terme destinée aux équipements publics, de services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUp1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone 2AUp, sont interdits :

- Les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles visées à l'article 2AUp2,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les campings, terrains de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement de caravanes isolées,
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- Les dépôts de matériaux et décharges de toute nature,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2AUp2,
- Les carrières.

ARTICLE 2AUp2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux équipements publics, services publics ou d'intérêt collectif autorisés dans la zone ;
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions, installations et travaux autorisés dans la zone (notamment en vue de la création de bassins de rétention des eaux pluviales et autres ouvrages hydrauliques) ;

- Les installations et travaux divers suivants :
 - les voiries et les aires de stationnement,
 - les aires de sports et d'activités physiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUP 3 – ACCES ET VOIRIE

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

ARTICLE 2AUP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

ARTICLE 2AUP 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

ARTICLE 2AUP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non règlementé.

ARTICLE 2AUP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non règlementé.

ARTICLE 2AUP8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AUP9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 80%.

ARTICLE 2AUP10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout, est fixée à 14 mètres.

ARTICLE 2AUP11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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 (article R.111-21 du code de l'urbanisme).

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, les formes et les volumes seront simples et fonctionnels.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Les clôtures

Les clôtures sont composées dans un esprit de simplicité. Elles doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres.

En limite de voirie, les clôtures seront obligatoirement réalisées de manière homogène afin de constituer une unité architecturale.

Les superstructures :

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée de manière à garantir dans la mesure du possible la non visibilité depuis la rue et les espaces publics.

Les éléments en façade et saillies :

Afin de limiter leur impact visuel :

- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions sauf contrainte technique particulière.
- Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

ARTICLE 2AUP12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

Le nombre de places de stationnement est calculé par application des règles suivantes :

- Habitations : deux places de stationnement minimum par logement ;
- Établissement scolaire du second degré : 2 places par classe avec un minimum de 60 places, à répartir entre enseignants, administration et maintenance. Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

ARTICLE 2AUP13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres et les aires de stationnement à l'air libre seront complétés par des traitements paysagers (minéral ou végétal), notamment par la plantation d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de terrain (hors affectation liée aux cours et aux aires de sport et d'activité physique). Ces arbres peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Les dispositifs de rétention pluviale, sauf s'ils sont implantés en souterrain tels que les bassins de rétention, seront paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de jeux...

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AUP14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Non réglementé

ZONE 3AU

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone actuellement, naturelle et non équipée, est destinée à recevoir ultérieurement des activités diverses de type tertiaire, commercial, touristique dans le cadre d'une d'opération d'aménagement d'ensemble (sur l'intégralité de la zone). Elle se situe sur la zone dite de « Coste Rouge ».

L'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée à une procédure préalable de modification ou de révision du présent PLU qui ne pourra être engagée qu'après réalisation d'une évaluation environnementale conformément aux articles L121-10-3, L121-11, R121-14, R123-2-1 du Code de l'Urbanisme et de l'article L122-4 du Code de l'Environnement.

En sont donc exclues toutes utilisations ou occupations du sol qui en compromettraient l'urbanisation ultérieure.

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

ARTICLE 3AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits, dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU (et une fois l'évaluation environnementale réalisée) :

- les constructions destinées à l'habitation
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinés à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions à destination agricole ou forestière,
- les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif,
- les piscines ;
- les dépôts de véhicules ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les campings et terrains de stationnement de caravanes ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

ARTICLE 3AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3AU 3 – ACCES ET VOIRIE**

Non réglementé

ARTICLE 3AU 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé

ARTICLE 3AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 3AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Non réglementé

ARTICLE 3AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé

ARTICLE 3AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 3AU 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE 3AU 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 3AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Non réglementé

ARTICLE 3AU 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 3AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

TITRE 4 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone de potentiel agronomique, de richesse économique et paysagère dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole.

Elle comprend un **secteur As** réservé à l'accueil d'une station de lavage collective pour les engins agricoles.

La zone A est partiellement concernée par le **risque inondation**, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le PPRI annexé au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- **toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions relatives aux zones inondables définies dans le PPRI annexé au PLU**
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts (exceptés les entrepôts agricoles admis à l'article A 2),
- les constructions destinées aux bureaux
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (excepté dans les conditions définies à l'article A 2),
- les constructions et les extensions des constructions destinées à l'habitation si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article A 2,
- les installations classées pour la protection de l'environnement non réalisées dans les conditions définies à l'article A 2,
- les carrières,
- les campings et terrains de stationnement de caravanes,
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs,

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

Dans la zone A (excepté dans le secteur As) peuvent être admis sous réserve de respecter les dispositions relatives aux zones inondables énoncées dans le PPRI annexé au PLU :

- les constructions et installations nouvelles nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions nouvelles destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, réalisées en une seule fois, sans que la surface de plancher totale ne puisse excéder 200 m² ;
- les extensions limitées des constructions existantes destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, sans changement de destination, réalisée en une seule fois, sans que la

surface de plancher totale après extension ne puisse excéder 200 m² et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;

- l'aménagement, dans l'enveloppe ou en extension mesurée des bâtiments existants permettant les activités complémentaires d'accueil à la ferme définies de la manière suivante :
 - Chambre d'hôtes : dans la limite de 5 chambres et 20 m² de surface de plancher par chambre,
 - Gîtes ruraux : la création de gîtes ruraux affectés à l'hébergement touristique est limité à 3 gîtes pour une surface de plancher maximale et globale de 150 m²,
 - les locaux liés à la vente, à l'exposition et à la dégustation de produits de l'exploitation en complément de la production de l'activité agricole.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- les changements de destination des bâtiments existants (repérés sur les plans de zonage par une étoile au titre de l'article L.123-1 du Code de l'Urbanisme) vers une ou plusieurs destinations admises dans la zone A, à condition :
 - de ne pas compromettre l'exploitation agricole existante,
 - de ne pas engendrer de nouvelles extensions,
 - que les travaux de rénovation et de réhabilitation des bâtiments ainsi repérés soient réalisés en préservant les formes, les ouvertures, les hauteurs et les volumes existants ; en tout état de cause les travaux entrepris sur ces bâtiments devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine desdites constructions.

Dans le secteur As, peut uniquement être admis une station de lavage collective pour les engins agricoles.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLES A 3 à A 5

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

Tout accès direct est interdit sur la RD6113 et la RD38.

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

Sauf indication contraire portée sur le plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD3 et RD163,
- 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD38,
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6113,
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'Autoroute A54.

Dans les autres cas, les constructions doivent être édifiées à au moins 4 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique, excepté dans le secteur As où l'implantation des constructions est libre.

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

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de la limite séparative.

ARTICLE A 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 4 mètres (sauf pour les bâtiments annexes).

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres (R+1). Cette hauteur peut être portée à 14 mètres pour les entrepôts agricoles et à 25 mètres pour les silos et les éléments ponctuels de superstructure.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

ARTICLE A 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

- Le volume :

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

- Les matériaux :

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

- Les clôtures :

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées par un grillage doublé, d'une haie vive à feuillage persistant ou un écran végétal. Elles peuvent comporter une assise constituée par un muret bas maçonné de 20 centimètres de hauteur maximale.

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

ARTICLES A 12 et A 13

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 5 - DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone **N** concerne notamment les espaces naturels et forestiers qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui les composent. Elle comprend notamment des activités existantes mais dont les extensions sont limitées pour des raisons liées à la prise en compte du risque inondation, de la préservation des paysages et des milieux (Costière nîmoise,...).

Elle comprend plusieurs secteurs faisant l'objet de dispositions réglementaires particulières :

- un **secteur Nc** destiné aux carrières et ou à la création d'ouvrages hydrauliques.
- un **secteur Ncd** situé au lieu-dit « Pichegu », destiné à l'activité des centres de stockage de déchets ultimes ;
- un **secteur Nce** situé aux lieux dit « Gonet », « Sautebraut » et « Pichegu » (communément appelés « les Golden ») dans lequel des affouillements et exhaussements de sols spécifiques sont admis ;
- un **secteur Np** correspondant aux périmètres de protection des captages ;
- un **secteur Nz** faisant partie de la ZAC des Ferrières située sur le plateau Coste-Canet correspondant à une carrière à réhabiliter et un **secteur NI** situé au plan d'eau des moulins et au pendant de l'enfer : où sont notamment admis des aménagements d'espaces publics, d'équipements sportifs et de loisirs, des bassins de rétention des eaux pluviales ainsi que les bâtiments de faible dimension nécessaires au fonctionnement de ces équipements et espaces publics (tels que vestiaires, locaux techniques,...).

La zone N est partiellement concernée par le **risque inondation**, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans le PPRI annexé au PLU. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- **toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les règles relatives aux zones inondables définies dans le PPRI annexé au PLU**
- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts
- les constructions destinées à l'artisanat,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux,
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- les constructions à usage agricole ou forestier ;
- les constructions destinées à l'habitation (sauf les extensions dans les conditions définies à l'article N 2) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (sauf dans les conditions définies à l'article N 2),
- les carrières (sauf dans les secteurs Nc dans les conditions définies à l'article N 2) ;
- les piscines (sauf dans les conditions définies à l'article N 2) ;
- les campings et terrains de stationnement de caravanes,
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs,

- les parcs résidentiels de loisirs,
- Dans le secteur Nce, sont de plus interdites les extensions et les créations de surface de plancher supplémentaires.

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

1) Dans toute la zone N, sont admis sous réserve des règles concernant les zones inondables définies dans le PPRI annexé au PLU :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les extensions limitées des constructions existantes destinées à l'habitation nécessaires et liées à l'exploitation agricole, sans changement d'affectation, réalisée en une seule fois, sans que la surface de plancher totale après extension ne puisse excéder 200 m² et à condition de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- les piscines sur les terrains déjà bâtis.

2) Dans le secteur Nc sont également admis :

- les carrières,
- les installations classées ou non directement liées à l'ouverture, l'exploitation et la réhabilitation de carrières,
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme :
 - o les affouillements et les exhaussements de sol liés à la remise en état des carrières existantes ou liés aux installations classées existantes,
 - o les exhaussements de sol dans le cadre de la remise en état des carrières existantes.

3) Dans le secteur Ncd, seuls peuvent être admis :

- les carrières,
- les installations classées ou non directement liées à l'ouverture, l'exploitation et la réhabilitation de carrières ou aux activités des centre de stockage et de traitement des déchets ultimes,
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme :
 - o les affouillements et les exhaussements de sol liés à la remise en état des carrières existantes ou liés aux installations classées existantes,
 - o les exhaussements de sol dans le cadre de la remise en état des carrières existantes.

4) Dans le secteur Nce, sont également admis :

- les exhaussements et affouillements du sol sous réserve :
 - o qu'ils ne dépassent pas une hauteur de 11 mètres (mesurée à partir du terrain naturel), y compris l'épaisseur de terre végétale de couverture,
 - o qu'ils n'occupent pas une surface supérieure à 80% de celle du secteur,
 - o que des mesures compensatoires soient prises afin de prendre en compte les contraintes hydrauliques résultant de ce projet, notamment l'imperméabilisation des terrains,
 - o que la stabilité des exhaussements soit assurée,
 - o que des mesures d'insertion paysagère soient exécutées.
- les changements de destination dans les volumes existants pour une fonction d'entrepôt, de bureau ou de gardiennage.

5) Dans le secteur Np, seuls peuvent être admis : les constructions et les installations exclusivement nécessaires et liées au fonctionnement et à la maintenance des captages d'eau potable.

6) Dans les secteurs NI et Nz, peuvent être admis :

- les bassins de rétention des eaux pluviales, les ouvrages et installations classées nécessaires au fonctionnement des services publics ainsi que les ouvrages techniques d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique ;
- les aires de jeux ou de loisirs ;
- les aires de stationnement et les voiries ;
- les installations et les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans la limite de 350 m² de surface de plancher (tels que vestiaires, locaux techniques,...) ;
- les travaux, affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisés dans le secteur.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIES

Dans toute la zone : Tout nouvel accès direct sur la RD6113 et la RD38 est interdit.

Dans le secteur Nz :

Aucune voie ne doit avoir une largeur de plateforme (partie roulante, hors trottoir) inférieure à 5 mètres.

Les accès privés automobiles seront interdits sur les venelles piétonnes ainsi que sur les sections de voie correspondant à la LIO (Liaison Ouest) et à l'avenue des Lacs.

ARTICLES N 4 et N 5

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

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

Sauf indication contraire portée sur le plan de zonage, les constructions doivent s'implanter à une distance minimale de :

- 15 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD3 et RD163,
- 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD38,
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6113,
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'Autoroute A54.

Dans les autres cas, les constructions doivent être édifiées à au moins 10 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation publique.

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

Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum de la limite séparative (sauf dans le secteur Nz). En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement un franc bord de 4 mètres devra être respecté.

Dans le secteur Nz, les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE N 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 4 mètres (sauf pour les bâtiments annexes).

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

ARTICLE N 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres (R+1) à l'égout du toit. Cette hauteur peut être portée à 25 mètres pour les éléments ponctuels de superstructure.

La hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.

Dans le secteur Nce, la hauteur maximale totale admise est fixée à 18 mètres.

Dans le secteur Nz, la hauteur maximale est fixée à 3,50 mètres (non compris les ouvrages de type pylônes électriques, antennes, etc...).

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

L'éventuel emploi de matériaux tels que bardages (métalliques ou autres, utilisés pour des raisons techniques inhérentes à la nature de la construction considérée) doit faire l'objet de mesures compensatoires architecturales et/ou paysagères susceptibles d'en atténuer l'impact visuel : travail sur les volumes et retraits des façades, plantations d'arbres de grand développement et végétaux d'essences locales, etc...

Modénature

Les réhabilitations ou extensions autorisées de l'ensemble des constructions existantes, doivent respecter les éléments de modénature des façades existantes.

Traitement des clôtures

Les murs pleins en pierre existant à la date d'approbation du PLU peuvent être confortés avec possibilité de les prolonger avec les mêmes matériaux.

Les clôtures végétalisées doivent comporter des espèces buissonnantes et arbusives correspondant aux essences existantes environnantes.

Dans le secteur Nz, tout le long du penchant de la Tour, les clôtures doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être végétalisées. Les clôtures en maçonnerie sont interdites (seul un muret d'une hauteur maximale de 0,40 mètre peut être autorisé).

ARTICLE N 12 – STATIONNEMENT

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Dans le secteur Nce : un minimum de 15% de la surface totale doit être plantée ou végétalisée

- Dans le secteur Nz :

- un minimum de 30% de la surface totale doit être plantée d'arbres de haute tige ou densément végétalisée tout le long des secteurs 2AUz2, 2AUz1b et 2AUz4 correspondant à la partie haute du penchant de la Tour afin de préserver les vues lointaines depuis la plaine du Rhône ;
- 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... en s'intégrant au mieux dans leur environnement.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.