



DEPARTEMENT DU GARD

Commune de **BELLEGARDE**

Hôtel de Ville – Rue de l'Hôtel de Ville – 30127 BELLEGARDE

PLAN LOCAL D'URBANISME

REVISION GENERALE DU PLU



3. Dispositif Réglementaire et Graphique

REGLEMENT ECRIT

Document réalisé en février 2022

Prescription par DCM du 24/09/2018
Débat du PADD le 27/05/2021
Arrêt du projet par DCM du 13/07/2022
Approbation par DCM du 00/00/0000



Urba.Pro
Urbanisme & Projets



Naturæ
Expertise en Écologie

Sommaire

PREAMBULE.....	8
1. DISPOSITIONS GENERALES	9
1.1. DISPOSITIONS D'ORDRE ADMINISTRATIF OU REGLEMENTAIRE.....	9
1.1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL.....	9
1.1.2. LA COMPOSITION DU DOSSIER :	9
1.1.3. LA DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES :	9
1.1.4. LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS ET APPLICABLES SUR LA COMMUNE	11
1.1.5. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS.....	11
1.1.6. ADAPTATIONS MINEURES	12
1.1.7. DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE INFORMATIF	13
1.1.8. LEXIQUE.....	14
1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTÉS PAR UN ALÉA - RISQUE.....	15
 ZONES U, AU, A, N	 16
2. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES : ZONES U, AU, A & N...17	17
2.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES :.....	17
2.1.1. Occupation et utilisation du sol interdites	18
2.1.2. Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités.....	18
2.1.3. Mixité fonctionnelle et sociale	19
2.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	19
2.2.1. Volumétrie et implantation des constructions	19
2.2.1.1. Généralités	19
2.2.1.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	20
2.2.1.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	20
2.2.1.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	20
2.2.1.5. Emprise au sol.....	20
2.2.1.6. Volumétrie et hauteur	21
2.2.2. Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	21
2.2.2.1. Qualité urbaine.....	21
2.2.2.2. Qualité architecturale.....	22
2.2.2.2.1. <i>Façades et équipements</i>	22
2.2.2.2.2. <i>Ouvertures</i>	22
2.2.2.2.3. <i>Les couvertures et toitures</i>	22
2.2.2.2.4. <i>Clôtures</i>	22
2.2.2.2.5. <i>Superstructures</i>	23
2.2.2.2.6. <i>Éléments en façade et saillies</i>	23
2.2.2.3. Qualité environnementale et paysagère	24
2.2.2.3.1. <i>Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique</i>	24
2.2.2.3.2. <i>Biodiversité, performance énergétique et végétalisation</i>	24
2.2.3. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ...	24
2.2.3.1. Surface éco-aménageable	24
2.2.3.2. Plantations et espaces verts	24
2.2.4. Stationnement.....	25
2.2.4.1. Stationnement véhicules	26
2.2.4.2. Stationnement vélo	26
2.2.4.3. Les cheminements piétons et cycles	26
2.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX	26
2.3.1. Desserte par les voies publiques ou privées	26

2.3.1.1.	Accès	27
2.3.1.2.	Voirie	27
2.3.2.	Desserte par les réseaux	27
2.3.2.1.	Réseau d'eau potable	28
2.3.2.2.	Réseau d'assainissement des Eaux Usées	28
2.3.2.3.	Assainissement des Eaux pluviales	28
2.3.2.4.	Piscines	29
2.3.2.5.	Electricité, Téléphone et télédistribution	29
2.3.2.6.	Réseaux de communication électroniques	29
2.3.2.7.	Collecte des déchets	29
ZONE U		30
3.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE : ZONE U	31
3.1.	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES :	31
3.1.1.	Occupation et utilisation du sol interdites	32
3.1.2.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	32
3.1.3.	Mixité fonctionnelle et sociale	33
3.2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	33
3.2.1.	volumétrie et implantation des constructions	34
3.2.1.1.	Généralités	34
3.2.1.2.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	34
3.2.1.3.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	35
3.2.1.4.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	35
3.2.1.5.	Emprise au sol	35
3.2.1.6.	Volumétrie et hauteur	35
3.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	36
3.2.2.1.	Qualité urbaine	36
3.2.2.2.	Qualité architecturale	36
3.2.2.2.1.	Façades et équipements	36
3.2.2.2.2.	Ouvertures	36
3.2.2.2.3.	Les couvertures et toitures	36
3.2.2.2.4.	Clôtures	36
3.2.2.2.5.	Superstructures	36
3.2.2.2.6.	Eléments en façade et saillies	36
3.2.2.3.	Qualité environnementale et paysagère	37
3.2.2.3.1.	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	37
3.2.2.3.2.	Biodiversité, performance énergétique et végétalisation	37
3.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ...	37
3.2.3.1.	Surface éco-aménageable	37
3.2.3.2.	Plantations et espaces verts	37
3.2.4.	Stationnement	37
3.2.4.1.	Stationnement véhicules	37
3.2.4.2.	Stationnement vélo	38
3.2.4.3.	Les cheminements piétons et cycles	38
3.3.	EQUIPEMENT ET RESEAUX	38
3.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées	38
3.3.1.1.	Accès	38
3.3.1.2.	Voirie	38
3.3.2.	Desserte par les réseaux	38
3.3.2.1.	Réseau d'eau potable	38
3.3.2.2.	Réseau d'assainissement des Eaux Usées	38
3.3.2.3.	Assainissement des Eaux Pluviales	39
3.3.2.4.	Piscines	39

3.3.2.5.	Electricité, Téléphone et télédistribution	39
3.3.2.6.	Réseaux de communication électroniques.....	39
3.3.2.7.	Collecte des déchets	39
SECTEUR UHZ – ZAC DES FERRIÈRES		40
4.	DISPOSITIONS RESTANT APPLICABLES A LA ZAC DES FERRIERES	41
4.1.	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES :.....	42
4.1.1.	Occupation et utilisation du sol interdites.....	42
4.1.2.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	42
4.1.3.	Mixité fonctionnelle et sociale.....	43
4.2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	43
4.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	43
4.2.1.1.	Généralités	43
4.2.1.2.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	43
4.2.1.3.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	44
4.2.1.4.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 44	
4.2.1.5.	Emprise au sol.....	44
4.2.1.6.	Volumétrie et hauteur	44
4.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	44
4.2.2.1.	Qualité urbaine.....	44
4.2.2.2.	Qualité architecturale.....	45
4.2.2.2.1.	Façades et équipements	45
4.2.2.2.2.	Ouvertures	45
4.2.2.2.3.	Les couvertures et toitures.....	45
4.2.2.2.4.	Clôtures	45
4.2.2.2.5.	Superstructures	45
4.2.2.2.6.	Éléments en façade et saillies	45
4.2.2.3.	Qualité environnementale et paysagère	45
4.2.2.3.1.	Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique	45
4.2.2.3.2.	Biodiversité, performance énergétique et végétalisation	45
4.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions .	46
4.2.3.1.	Surface éco-aménageable	46
4.2.3.2.	Plantations et espaces verts	46
4.2.4.	Stationnement	46
4.2.4.1.	Stationnement véhicules	46
4.2.4.2.	Stationnement vélo	47
4.2.4.3.	Les cheminements piétons et cycles	47
4.3.	EQUIPEMENT ET RESEAUX	47
4.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées	47
4.3.1.1.	Accès	47
4.3.1.2.	Voirie	47
4.3.2.	Desserte par les réseaux	48
4.3.2.1.	Réseau d'eau potable	48
4.3.2.2.	Réseau d'assainissement des Eaux Usées	48
4.3.2.3.	Assainissement des Eaux Pluviales	48
4.3.2.4.	Piscines	49
4.3.2.5.	Electricité, Téléphone et télédistribution.....	49
4.3.2.6.	Réseaux de communication électroniques.....	49
4.3.2.7.	Collecte des déchets	49
ZONE AU.....		50

5.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER : ZONE AU	51
5.1.	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES :	51
5.1.1.	Occupation et utilisation du sol interdites	52
5.1.2.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	53
5.1.3.	Mixité fonctionnelle et sociale	53
5.2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	54
5.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	54
5.2.1.1.	Généralités	54
5.2.1.2.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	54
5.2.1.3.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	54
5.2.1.4.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	54
5.2.1.5.	Emprise au sol	55
5.2.1.6.	Volumétrie et hauteur	55
5.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	55
5.2.2.1.	Qualité urbaine	55
5.2.2.2.	Qualité architecturale	55
5.2.2.2.1.	<i>Façades et équipements</i>	56
5.2.2.2.2.	<i>Ouvertures</i>	56
5.2.2.2.3.	<i>Les couvertures et toitures</i>	56
5.2.2.2.4.	<i>Clôtures</i>	56
5.2.2.2.5.	<i>Superstructures</i>	56
5.2.2.2.6.	<i>Éléments en façade et saillies</i>	56
5.2.2.3.	Qualité environnementale et paysagère	56
5.2.2.3.1.	<i>Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique</i>	56
5.2.2.3.2.	<i>Biodiversité, performance énergétique et végétalisation</i>	56
5.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	56
5.2.3.1.	Surface éco-aménageable	56
5.2.3.2.	Plantations et espaces verts	56
5.2.4.	Stationnement	57
5.2.4.1.	Stationnement véhicules	57
5.2.4.2.	Stationnement vélo	57
5.2.4.3.	Les cheminements piétons et cycles	57
5.3.	EQUIPEMENT ET RESEAUX	57
5.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées	57
5.3.1.1.	Accès	57
5.3.1.2.	Voirie	58
5.3.2.	Desserte par les réseaux	58
5.3.2.1.	Réseau d'eau potable	58
5.3.2.2.	Réseau d'assainissement des Eaux Usées	58
5.3.2.3.	Assainissement des Eaux Pluviales	58
5.3.2.4.	Piscines	58
5.3.2.5.	Electricité, Téléphone et télédistribution	58
5.3.2.6.	Réseaux de communication électroniques	58
5.3.2.7.	Collecte des déchets	58
ZONE A		59
6.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE : ZONE A	60
6.1.	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES :	60
6.1.1.	Occupation et utilisation du sol interdites	61
6.1.2.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	62
6.1.3.	Mixité fonctionnelle et sociale	62
6.2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	62
6.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	63

6.2.1.1.	Généralités	63
6.2.1.2.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	63
6.2.1.3.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	63
6.2.1.4.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 63	
6.2.1.5.	Emprise au sol.....	63
6.2.1.6.	Volumétrie et hauteur	63
6.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	64
6.2.2.1.	Qualité urbaine.....	64
6.2.2.2.	Qualité architecturale.....	64
6.2.2.2.1.	<i>Façades et équipements</i>	64
6.2.2.2.2.	<i>Ouvertures</i>	64
6.2.2.2.3.	<i>Les couvertures et toitures</i>	64
6.2.2.2.4.	<i>Clôtures</i>	64
6.2.2.2.5.	<i>Superstructures</i>	64
6.2.2.2.6.	<i>Eléments en façade et saillies</i>	64
6.2.2.3.	Qualité environnementale et paysagère	64
6.2.2.3.1.	<i>Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique</i>	64
6.2.2.3.2.	<i>Biodiversité, performance énergétique et végétalisation</i>	64
6.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ...	65
6.2.3.1.	Surface éco-aménageable	65
6.2.3.2.	Plantations et espaces verts	65
6.2.4.	Stationnement.....	65
6.2.4.1.	Stationnement véhicules	65
6.2.4.2.	Stationnement vélo	65
6.2.4.3.	Les cheminements piétons et cycles	65
6.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées	65
6.3.1.1.	Accès	65
6.3.1.2.	Voirie	65
6.3.2.	Desserte par les réseaux	65
6.3.2.1.	Réseau d'eau potable	65
6.3.2.2.	Réseau d'assainissement des Eaux Usées	66
6.3.2.3.	Assainissement des Eaux Pluviales	66
6.3.2.4.	Piscines	66
6.3.2.5.	Electricité, Téléphone et télédistribution.....	66
6.3.2.6.	Réseaux de communication électroniques.....	66
6.3.2.7.	Collecte des déchets	66
ZONE N.....		67
7.	DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE : ZONE N.....	68
7.1.	DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES :	68
7.1.1.	Occupation et utilisation du sol interdites	69
7.1.2.	Limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités	70
7.1.3.	Mixité fonctionnelle et sociale	71
7.2.	CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	71
7.2.1.	Volumétrie et implantation des constructions	71
7.2.1.1.	Généralités	71
7.2.1.2.	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	72
7.2.1.3.	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	72
7.2.1.4.	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 72	
7.2.1.5.	Emprise au sol.....	73
7.2.1.6.	Volumétrie et hauteur	73
7.2.2.	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	73

7.2.2.1.	Qualité urbaine	73
7.2.2.2.	Qualité architecturale	74
7.2.2.2.1.	<i>Façades et équipements</i>	74
7.2.2.2.2.	<i>Ouvertures</i>	74
7.2.2.2.3.	<i>Les couvertures et toitures</i>	74
7.2.2.2.4.	<i>Clôtures</i>	74
7.2.2.2.5.	<i>Superstructures</i>	74
7.2.2.2.6.	<i>Eléments en façade et saillies</i>	74
7.2.2.3.	Qualité environnementale et paysagère	74
7.2.2.3.1.	<i>Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique</i>	74
7.2.2.3.2.	<i>Biodiversité, performance énergétique et végétalisation</i>	74
7.2.3.	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions ...	75
7.2.3.1.	Surface éco-aménageable	75
7.2.3.2.	Plantations et espaces verts	75
7.2.4.	Stationnement.....	75
7.2.4.1.	Stationnement véhicules	75
7.2.4.2.	Stationnement vélo	75
7.2.4.3.	Les cheminements piétons et cycles	75
7.3.	EQUIPEMENT ET RESEAUX	75
7.3.1.	Desserte par les voies publiques ou privées	75
7.3.1.1.	Accès.....	75
7.3.1.2.	Voirie	75
7.3.2.	Desserte par les réseaux	76
7.3.2.1.	Réseau d'eau potable	76
7.3.2.2.	Réseau d'assainissement des Eaux usées.....	76
7.3.2.3.	Eaux pluviales	76
7.3.2.4.	Piscines	76
7.3.2.5.	Electricité, Téléphone et télédistribution.....	76
7.3.2.6.	Réseaux de communication électroniques.....	76
7.3.2.7.	Collecte des déchets	76
ANNEXE		77
8.	ANNEXE 1 : LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME	78
9.	ANNEXE 2 : SECTEURS SOUMIS AUX ARTICLES L.111.6 A L.111.10 DU CU	82

PREAMBULE

1. DISPOSITIONS GENERALES

1.1. DISPOSITIONS D'ORDRE ADMINISTRATIF OU REGLEMENTAIRE

1.1.1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de BELLEGARDE.

1.1.2. LA COMPOSITION DU DOSSIER :

Un Rapport de Présentation du PLU,

Un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Le Dispositif Réglementaire et Graphique comprenant :

- Règlement Ecrit,
- Règlement Graphique (zonage),
- Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), pouvant contenir au moins deux OAP sectorielles (portant sur des espaces propices à un aménagement cohérent, une optimisation de l'espace, une diversification de l'habitat, la mixité fonctionnelle et sociale des nouvelles constructions)

Des Annexes, comprenant notamment :

- Les Servitudes d'Utilité Publiques (SUP, éléments fournis par l'Etat),
- Le Document Graphique Annexe (périmètres, prescriptions et informations),
- Les Annexes Sanitaires (AEP, AEU, gestion des eaux pluviales, gestion des déchets),
- Le PPRI...

1.1.3. LA DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES :

Le règlement (article L151-9 du CU) :

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

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

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

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au Règlement Graphique par les indices suivants :

- U pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- AU pour les zones d'urbanisation future : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- A pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- N pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.

Le PLU de **BELLEGARDE** est composé des secteurs suivants :

- Un secteur **UA**, secteur urbanisé de confortement des centralités, où sont introduites des dispositions règlementaires incitatives à la densification, à la mixité fonctionnelle et à la mixité sociale
- Un secteur **UH**, secteur urbanisé à vocation dominante d'habitat où sont introduites des dispositions règlementaires de nature à gérer et développer la mixité sociale et la diversification des formes d'écoconstructions
- Un secteur **UHa**, secteur urbanisé à vocation dominante d'habitat où sont introduites des dispositions règlementaires de nature à gérer et développer la mixité sociale et la diversification des formes d'écoconstructions, en assainissement autonome
- Un secteur **UH1** pour la vocation dominante d'habitation dense
- Un secteur **UH_z**, secteur urbanisé dans le cadre d'une ZAC dont le RAZ (règlement d'aménagement de zone) reste applicable et auquel il convient de se référer
- Un secteur **UE**, secteur urbanisé à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- Un secteur **UE1** pour les activités en lien avec la zone portuaire
- Un secteur **UX**, secteur urbanisé à vocation spécifique d'activités économiques
- Un secteur **UXa**, secteur urbanisé à vocation spécifique d'activités économiques, en assainissement autonome
- Un secteur **UX1** pour les activités à dominantes industrielles
- Un secteur **AUCh_z**, secteur d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à OAP à vocation dominante d'habitat (ZAC)
- Un secteur **AUCx1**, secteur d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à OAP à vocation dominante d'activités économiques
- Un secteur **AUSh**, secteur d'urbanisation future à long terme (non constructible en l'état) à vocation dominante d'habitat
- Un secteur **A** : secteur agricole à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique du sol ou du sous-sol.
- Un secteur **Ar** : secteur agricole dédié au Centre Technique de recherche interprofessionnel des fruits et légumes (CTIFL)
- Un secteur **As** : secteur réservé à la station de lavage collective pour les engins agricoles.
- Un secteur **N** : secteur dédié aux espaces naturels dits de « nature ordinaire »
- Un secteur **Nc** : secteur dédié aux activités de carrières existantes et/ou à la création d'ouvrages hydrauliques
- Un secteur **Ncd** : secteur dédié à l'activité des centres de stockage de déchets ultimes
- Un secteur **Nd** : secteur dédié à l'activité de déchetterie/recyclerie/ressourcerie
- Un secteur **Ngv** : secteur dédié à une aire d'accueil de grand passage des gens du voyage
- Un secteur **Nl** : secteur 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 (pas de fondation ni de soubassement) nécessaires au fonctionnement de ces équipements et espaces publics (tels que vestiaires, locaux techniques...)
- Un secteur **Np** : secteur naturel correspondant à des espaces naturels à protéger pour des raisons écologiques, environnementales mais également pour des mesures de protection (ERC, captages d'eau potable...)
- Un secteur **Npv** : secteur dédié à l'accueil d'un équipement de production d'énergie photovoltaïque
- Un secteur **Nt** : secteur naturel à dominante d'accueil touristique de type camping-caravaning.
Au sein du secteur **Nt**, un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (**STECAL**) pour permettre l'implantation de la structure administrative de l'équipement (accueil, logement de fonction, salle de réception, sanitaires, locaux techniques...)
- Un secteur **Nz** : secteur correspondant aux dispositifs de gestion des eaux pluviales de la ZAC des Ferrières (bassins de rétentions)

1.1.4. LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS ET APPLICABLES SUR LA COMMUNE

Demeurent et restent applicables sur la commune :

- Les servitudes d'utilité publique (SUP)* mentionnées en annexes du PLU
- Articulations entre les règles de lotissement et celles du PLU : les dispositions des articles L.442-9, L.442-10, L.442-11, L.442-13, L.442-14 du Code de l'Urbanisme sont applicables.
- Les risques naturels et techniques répertoriés sur la commune sont rappelés dans le rapport de présentation et leurs règles sont en annexe du PLU :
 - Feu de forêt
 - Inondation et Inondation par une crue à débordement lent de cours d'eau
 - Rupture de barrage
 - Mouvement de terrain - Glissement de terrain et Tassements différentiels
 - Radon
 - Risque industriel (ICPE...)
 - Séisme Zone de sismicité : 2
 - Transport de marchandises dangereuses

1.1.5. DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Les destinations et sous destinations des constructions et types d'activité sont définies par les articles R.151-27 à R.151-29 du code de l'urbanisme. Il existe 5 destinations et 21 sous destinations.

Les définitions et le contenu des sous-destinations mentionnées sont précisées par l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu :

Exploitation agricole et forestière
La sous-destination « exploitation agricole » recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
La sous-destination « exploitation forestière » recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.
Habitation
La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
Commerces et activités de service
La sous-destination « artisanat et commerce de détail » recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
La sous-destination « restauration » recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
La sous-destination « commerce de gros » recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
La sous-destination « activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle » recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
La sous-destination « hôtels » recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.

La sous-destination « autres hébergements touristiques » recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.

La sous-destination « cinéma » recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics

La sous-destination « locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'État, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.

La sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés » recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La sous-destination « établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.

La sous-destination « salles d'art et de spectacles » recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

La sous-destination « équipements sportifs » recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.

La sous-destination « autres équipements recevant du public » recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Équipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

La sous-destination « industrie » recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.

La sous-destination « entrepôt » recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.

La sous-destination « bureau » recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.

La sous-destination « centre de congrès et d'exposition » recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

NOTA : les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

1.1.6. ADAPTATIONS MINEURES

ADAPTATIONS MINEURES :

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Travaux sur un bâtiment existant régulièrement édifié, non conforme à une ou plusieurs dispositions du PLU :

« La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicable à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions » (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du

27 mai 1988).

RECONSTRUCTION D'UN BATIMENT SINISTRE :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié...

1.1.7. DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE INFORMATIF

Sont reportés sur un Document Graphique Annexe (DGA) du PLU, au titre des articles R.151.52 et R.151-53 du CU, et à titre informatif, certains périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol, à savoir :

FIGURENT EGALEMENT EN ANNEXE DU PLU, S'IL Y A LIEU, LES ELEMENTS SUIVANTS :

« 1° Les périmètres délimités par une délibération du conseil municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent dans lesquels l'article L. 111-16 ne s'applique pas ;

2° Le plan d'exposition au bruit des aérodromes, établi en application de l'article L. 112-6 ;

3° Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L. 113-16 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains ;

4° Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 115-3 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;

5° Les schémas d'aménagement de plage prévus à l'article L. 121-28 ;

6° L'arrêté du préfet coordonnateur de massif prévu au 1° de l'article L. 122-12 ;

7° Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

8° Les zones d'aménagement concerté ;

9° Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 dans sa rédaction antérieure au 31 décembre 2010 ;

10° Le périmètre des secteurs relatifs au taux de la taxe d'aménagement, en application de l'article L. 331-14 et L. 331-15 ;

11° Le périmètre des secteurs affectés par un seuil minimal de densité, en application de l'article L. 331-36 ;

12° Les périmètres fixés par les conventions de projet urbain partenarial mentionnées à l'article L. 332-11-3 ainsi que ceux délimités en application du II de cet article ;

13° Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 424-1 ;

14° Les périmètres de projet prévus à l'article L. 322-13. »

FIGURENT EGALEMENT EN ANNEXE DU PLU, S'IL Y A LIEU, LES ELEMENTS SUIVANTS :

« 1° Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de l'article L. 712-2 du code de l'énergie ;

2° Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières délimités en application de l'article L. 126-1 du code rural et de la pêche maritime ;

3° Les périmètres miniers définis en application des livres Ier et II du code minier ;

4° Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles L. 321-1, L. 333-1 et L. 334-1 du code minier ;

5° Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement, les prescriptions d'isolement acoustique édictées et la référence des arrêtés préfectoraux correspondants et l'indication des lieux où ils peuvent être consultés ;

6° Le plan des zones à risque d'exposition au plomb ;

7° Les bois ou forêts relevant du régime forestier ;

8° Les zones délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales et les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets ;

9° Les dispositions d'un projet de plan de prévention des risques naturels prévisibles rendues opposables en application de l'article L. 562-2 du code de l'environnement ;

10° Les secteurs d'information sur les sols en application de l'article L. 125-6 du code de l'environnement ;

11° Le règlement local de publicité élaboré en application de l'article L. 581-14 du code de l'environnement ;

12° Les périmètres des biens inscrits au patrimoine mondial et de leur zone tampon mentionnés à l'article L. 612-1 du code du patrimoine. »

1.1.8. LEXIQUE

ARTICLE R151-15 DU CU :

Lorsque les termes figurant dans les règles écrites et dans les mentions accompagnant les règles et documents graphiques sont définis par le lexique national d'urbanisme prévu par l'article R. 111-1, à la date de la délibération prescrivant l'élaboration ou la révision mentionnée à l'article L. 153-31 du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu, ils sont utilisés conformément aux définitions qui en sont données par ce lexique.

ARTICLE R151-16 DU CU :

Le règlement peut, s'il y a lieu, préciser ces définitions du lexique national et les compléter par celles qu'il estime utiles à son application.

1.2. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS AFFECTÉS PAR UN ALÉA - RISQUE

Ce présent titre a pour but d'intégrer les risques présents sur le territoire communal qu'ils soient naturels ou technologiques :

N°		RISQUES	BELLEGARDE	INTITULE	DATE	SOURCE
1	A	INNONDATION (crue)	OUI	PPRI de BELLEGARDE	07/02/2014 07/02/2014	PAC AP 07/02/2014
	B	INNONDATION (ruissellement)				Etude CEREG en date du 11/06/2021
	C	RUPTURE DE BARRAGE				www.georisques.gouv.fr
	D	TEMPETE	NON	/	/	www.georisques.gouv.fr
2	E	SISMICITE	OUI	2 - FAIBLE	/	www.georisques.gouv.fr
	F	RETRAIT GONFLEMENT ARGILES	OUI	MOYEN	/	www.georisques.gouv.fr
	G	MOUVEMENT DE TERRAIN	OUI	GLISSEMENT EROSION DES BERGES	/	www.georisques.gouv.fr
	H	CAVITE SOUTERRAINE	NON	/	/	www.georisques.gouv.fr
	I	MINIER	NON	/	/	www.georisques.gouv.fr
	J	RADON	OUI	MOYEN	/	www.georisques.gouv.fr
3	K	FEU DE FORET	OUI			PAC (mise à jour) 09/02/2021
4	L	INSTALLATION NUCLEAIRE	NON	/	/	www.georisques.gouv.fr
	M	INSTALLATION INDUSTRIELLE	OUI	14 ICPE 7 INDUSTRIES REJETANT DES POLLUANTS		www.georisques.gouv.fr
	N	CANALISATION DE MATIERE DANGEREUSE	OUI	GAZ NATUREL HYDROCARBURE		www.georisques.gouv.fr

L'ensemble de ces risques sont évoqués dans le **RAPPORT DE PRESENTATION DU PLU** et en **Annexes du PLU**.

Plus spécifiquement, les risques sont pris en considération comme suit :

Le risque d'inondation (1A). Le présent règlement écrit renvoi par défaut au règlement du PPRI auquel il conviendra de se reporter (règlement et zonage en ANNEXES du PLU).

Le risque d'inondation (1B). Le présent règlement écrit renvoi par défaut au règlement du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Pluviales auquel il conviendra de se reporter (règlement et zonage en ANNEXES du PLU).

Le risque retrait gonflement argiles (2F). Le présent règlement écrit renvoi par défaut aux préconisations que l'on trouve à l'adresse suivante : www.georisques.gouv.fr auxquelles il conviendra de se reporter.

Le risque de mouvement de terrain (2G). Le présent règlement écrit renvoi par défaut aux préconisations que l'on trouve à l'adresse suivante : www.georisques.gouv.fr auxquelles il conviendra de se reporter.

Le risque feux de forêt (3K). Le présent règlement écrit renvoi par défaut au PAC ALEA FEUX DE FORETS du département du GARD qui les identifie auquel il conviendra de se reporter (règlement et zonage en ANNEXES du PLU).

Le risque installations industrielles (4M). Le présent règlement écrit renvoi par défaut aux préconisations que l'on trouve à l'adresse suivante : www.georisques.gouv.fr auxquelles il conviendra de se reporter, mais également aux ARRETES PREFECTORAUX pour les ICPE (arrêtés en ANNEXES du PLU).

ZONES U, AU, A, N

2. DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES : ZONES U, AU, A & N

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans le PAC du PLU, sur le site www.georisques.gouv.fr ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRi, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

En cas de superposition de réglementations, c'est toujours la règle la plus contraignante qui s'applique.

Caractéristiques des zones

A l'appui des orientations du PADD¹, le dispositif réglementaire est également doté de périmètres qui se superposent aux zones U, AU, A et N :

- Des périmètres de BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, pour la gestion des constructions patrimoniales (article L.151.19 du CU ²).
- Des périmètres d'ELEMENTS DE CONTINUITE ECOLOGIQUE (ECE), pour la gestions des boisements (articles L.113.1 pour les EBC et L.151.23 du CU pour le patrimoine végétal), mais également la préservation des corridors écologiques, des zones humides, des espaces sensibles du point de vue du paysage (cônes paysager, plages agricoles...) ainsi que pour un intérêt paysager (article L.151.19 du CU).
- Des Emplacements Réservés (ER) en toutes zones (article L.151.41 du CU)
- Un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limité (STECAL) en zone N (article L.151.13 du CU)
- La prise en compte des ALEAS-RISQUES en toutes zones (article L.562.1 du Code de l'Environnement)
- La conservation et la mise en valeur des cheminements doux en toutes zones (article L.151.38 du CU)
- Puis autoriser :
 - le changement de destination de constructions isolées en zones A et N (articles L.151.11 et L.151.12 du CU)
 - la mixité sociale en zones U et AU (article L.151.15 du CU)
 - la mixité fonctionnelle en zone U et AU (articles R.151.37.3° et R.151.37.4° du CU)

2.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES :

Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES (U, AU, A & N) ».

¹ PADD : Projet d'Aménagement et de Développement Durable

² CU : Code de l'Urbanisme

2.1.1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans l'ensemble des zones, y compris les périmètres (à l'exclusion du périmètre ECE) :

Toutes les constructions, usages ou affectations des sols sont admises sauf les suivantes :

- Toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions relatives aux zones inondables définies dans le PPRi annexé au PLU
- Toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les prescriptions techniques édictées dans le cadre d'un aléa et/ou risque identifié sur le site gouvernemental www.georisques.gouv.fr
- Les constructions et les extensions des constructions destinées à l'habitation si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article 2.1.2 du présent règlement
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non réalisées dans les conditions définies à l'article 2.1.2 du présent règlement
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone

Uniquement dans les périmètres d'ELEMENTS DE CONTINUITE ECOLOGIQUE (ECE) :

Dans ces périmètres délimités au REGLEMENT GRAPHIQUE, toute construction nouvelle (y compris les annexes et adjonctions/extensions) est strictement interdite. Seules peuvent s'y implanter des aménagements légers : chemin d'accès (non goudronné sauf nécessité technique), aire naturelle de stationnement paysagée (et non imperméabilisée et/ou permettre l'évacuation des eaux pluviales vers un dispositif prévu à cet effet), annexes non fermées (type abri bois...).

Les BOISEMENTS :

- Toute destructions d'arbres et d'arbustes est proscrite, hormis pour des raisons de sécurité et de maladie (maladie de l'arbre), ou en raison du caractère invasif d'une espèce exotique. Un périmètre suffisant doit être conservé autour des arbres de haute tige afin d'assurer leur pérennité et leur développement
- Tout débroussaillage consistant à éliminer ou réduire la strate arbustive et herbacée devra se limiter aux obligations légales de débroussaillage applicables

Les COURS D'EAU :

Il est affecté une zone dite de FRANCS-BORDS « non ædificandi » de 10 m de largeur à compter des berges des principaux cours d'eau, chevelu hydraulique et fossés d'évacuation des eaux de ruissellement du territoire. Dans cette zone non ædificandi, l'édification de construction, murs de clôture compris, ainsi que tout obstacle susceptible de s'opposer au libre cours des eaux est interdit.

Ces zones sont totalement inconstructibles. Pour des raisons de sécurité des biens et des personnes, seuls autorisés : les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, les travaux pour consolidation de voirie et les ouvrages de protection contre les risques naturels.

2.1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans l'ensemble des zones y compris les périmètres, sont admis :

Les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune. Il conviendra de reporter à la SUP I1 bis pour la constance de la servitude.

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement du Réseau Public de Transport d'Electricité, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés. Il conviendra de se reporter à la SUP I4 pour la constance de la servitude.

Dans l'ensemble des zones, non compris les périmètres, peuvent être admis :

- Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés dans la mesure où ils sont nécessaires à des constructions et installations autorisées dans la zone ainsi que pour les infrastructures routières ;
- Les installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif
- Les installations et ouvrages d'intérêt général nécessaires à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative (captages, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...)
- Les équipements, bâtiments et installations techniques destinés aux services publics (télécom, EDF...) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole (notamment les circulations)
- La reconstruction à l'identique (sans changement de destination) des constructions sinistrées, dans un délai de 10 ans à compter du sinistre
- la restauration et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle pour les éléments recensés au titre de l'article L151.11.2 du CU, ces bâtiments ayant déjà des chambres d'hôtes l'artisanat, le commerce de détail et les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle s'ils sont nécessaires à une activité touristique sur le site

Uniquement dans le périmètre de BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL, sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. En outre, tout projet de démolition d'une construction est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles L.421.3, R.421.26 à R.421.29 du CU.

Uniquement dans les périmètres d'ELEMENTS DE CONTINUITE ECOLOGIQUE :

- Les travaux de restauration et de réhabilitation des CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES visant à une reconquête de leurs fonctions naturelles
- Les constructions, installations et ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, relatifs à la sécurité, à la salubrité, aux réseaux d'utilité publique lorsque leur localisation répond à une nécessité technique (captages, forages, ressources en eau, réseaux de transfert...)

2.1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Cf. Règlement de chacune des zones

2.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

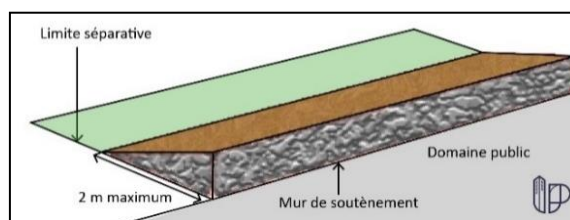
Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES (U, AU, A & N) ».

2.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.2.1.1. GENERALITES

De manière générale, les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

Règle illustrée relative aux murs de soutènement :



Pour les constructions existantes, les extensions et les annexes doivent être en cohérence avec l'implantation des constructions existantes.

2.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les dispositions ci-dessous s'appliquent également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

En matière de construction (mais également d'accès au droit d'une voie départementale), l'implantation de la nouvelle construction doit respecter le SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL en vigueur.

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 de la RD163,
- 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD38,
- 35 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6113 en zone urbaine,
- 45 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6113 hors agglomération,
- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'Autoroute A54.

Hors agglomération, il peut être dérogé à ces règles avec la production d'une étude dite « Amendement Dupont » (articles L.111.6 à L.111.10 du CU) laquelle est intégrée au rapport de présentation.

Cas particuliers :

En cas d'existence au RÈGLEMENT GRAPHIQUE d'un ou plusieurs EMBLEMES RÉSERVÉS garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- sauf sur le domaine public, les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) des constructions existantes dans la limite de 40 cm d'épaisseur,
- les voies piétonnes et/ou cycles publiques.

2.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation en limite séparative est autorisée dans les cas suivants :

- Au droit d'une construction existante implantée en limite séparative ;
- À l'intérieur d'une opération d'ensemble, et à l'exclusion des limites externes de l'opération d'ensemble sur lesquelles les règles de distance s'appliquent ;
- Annexes ou constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,5 m au faîtage ;
- Équipements d'intérêt collectif ou services publics.

2.2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions non-contiguës (existantes ou à venir) ne peut être inférieure à 4 mètres.

2.2.1.5. EMPRISE AU SOL

Cf. Règlement de chacune des zones

2.2.1.6. VOLUMETRIE ET HAUTEUR

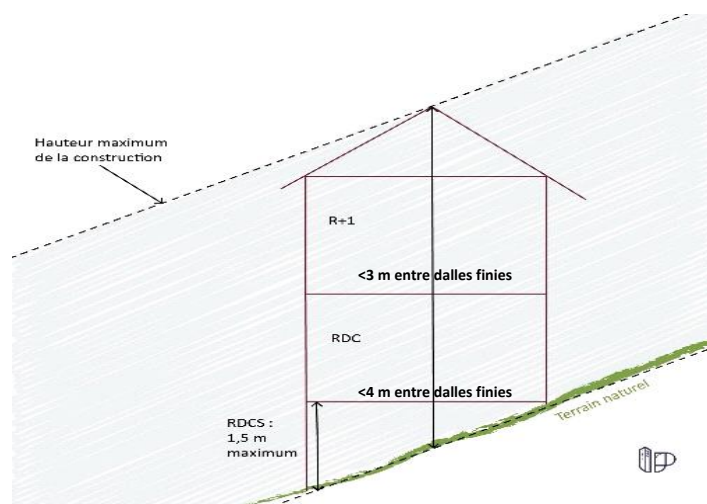
Dans l'ensemble des zones, y compris les périmètres (à l'exclusion du périmètre BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL) :

Toute nouvelle construction (ou travaux sur l'existant) doit s'insérer harmonieusement dans son environnement bâti et paysager. 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.

Pour les constructions existantes, les extensions et les annexes doivent être en cohérence avec l'implantation des constructions existantes.

La hauteur maximale des constructions (faitage ou acrotère) et des installations est mesurée à partir du terrain naturel existant (TN) jusqu'au point le plus haut du bâtiment (non compris les superstructures et éléments techniques tels que Centrale de Traitement d'Air (CTA), caisson d'ascenseur, panneaux photovoltaïques, cheminée, antenne...).

Règle illustrée relative aux hauteurs métriques :



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.

Uniquement dans les périmètres de BATIMENTS et GROUPEMENTS BATIS D'INTERET PATRIMONIAL OU ARCHITECTURAL :

La hauteur et le gabarit des constructions et installations existantes ne sont pas réglementés, mais doivent respecter les caractéristiques des constructions traditionnelles (couleurs et matériaux) de la commune et s'intégrer dans l'environnement existant.

La surélévation de toiture est strictement interdite.

2.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.2.1. QUALITE URBAINE

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 CU).

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.

2.2.2.2. QUALITE ARCHITECTURALE

Les travaux sur le bâti existant doivent participer à la qualité architecturale (y compris les couleurs et les matériaux) de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

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).

2.2.2.2.1. Façades et équipements

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 annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal. En effet, 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
- ne pas aggraver la transparence hydraulique et/ou écologique

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

2.2.2.2.2. Ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'architecture générale, et dans la mesure du possible être alignées horizontalement et verticalement.

2.2.2.2.3. Les couvertures et toitures

La pente des toitures ne pourra excéder 35%, toutefois, les toitures-plates et terrasses sont admises.

Pour les toitures à pans, 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.

Les puits de lumières sont autorisés.

Les fenêtres de toit doivent être proportionnées et respecter les alignements verticaux et horizontaux des autres ouvertures existantes (ad minima, celles en façade). Toutefois, les lucarnes en chien assis sont interdites.

2.2.2.2.4. Clôtures

Dans l'ensemble des zones, y compris les périmètres :

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

L'aménagement des clôtures est soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421.12 du CU.

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur, sauf pour les clôtures des postes électriques qui sont soumises à des règles propres (arrêté technique interministériel) lesquelles ne pourront cependant pas excéder 3,20 m de hauteur.

Dans tous les cas, les "brise-vues" et les canisses ou autres parements légers sont interdits :

- Dans les secteurs à risques d'inondation et/ou de ruissellement, les clôtures sont autorisées parallèlement au sens d'écoulement naturel des eaux et devront être constituées d'un simple grillage à large maille sans mur bahut d'aucune sorte.
- Sur les parcelles situées à l'angle de deux chemins (privés ou publics), la clôture comportera un pan coupé de 5 mètres de côté et les haies vives seront taillées de manière à permettre la visibilité.
- Les portails servant à l'accès des propriétés seront implantés à 5 m minimum de retrait de l'alignement et les pans coupés seront créés pour dégager la visibilité.

Les haies seront constituées d'essences variées (au minimum 3 espèces distinctes, et dans la mesure du possible, les plantations doivent répondre à 4 des 5 critères suivants :

- Végétaux d'essences locales et donc acclimaté (source possible : https://www.parcduluberon.fr/wp-content/uploads/2017/10/guide_arbres_arbustes.pdf),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org/wp-content/themes/vegetationenville/PDF/Guide-Vegetation.pdf?v=2018.06.18-11.56.35>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-invasives,
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

Uniquement dans les zones A et N, sauf les périmètres des ELEMENTS DE CONTINUITE ECOLOGIQUE :

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.

Uniquement dans les périmètres des ELEMENTS DE CONTINUITE ECOLOGIQUE :

Pour les secteurs à vocation dominante d'habitation, les clôtures doivent être constituées :

- Soit de grilles à grandes mailles (env. 0,15 m) ;
- Soit d'une haie vive (mêlant obligatoirement au moins deux essences végétales locales).

Pour les secteurs à vocation dominante d'activités, les clôtures doivent être constituées :

- Soit de panneaux rigides, de barreaudages ou de grilles à grandes mailles (env. 0,15 m) ;
- Soit d'une haie vive (mêlant obligatoirement au moins deux essences végétales locales).

2.2.2.2.5. Superstructures³

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. Les compresseurs de climatisation seront intégrés aux bâtiments.

2.2.2.2.6. Eléments en façade et saillies

Les caissons des volets roulants, ainsi que les éléments techniques fonctionnels de la construction (tels que climatiseurs, échangeurs thermiques, compteurs, ...) doivent être intégrés dans le plan de la façade concernée.

Les groupes extérieurs de chauffage, climatisation ou ventilation ainsi que les paraboles seront rendus non visibles depuis le domaine public et interdits en saillie. En cas d'impossibilité technique, un habillage des installations est obligatoire en cas de saillie et/ou une colorisation (pour les paraboles par exemple) est obligatoire.

Aucun élément en saillie ne sera autorisé à moins de 4 m (soit au premier étage).

³ Les superstructures regroupent l'ensemble des éléments et équipements situés au-dessus de la toiture (CTA, caisson d'ascenseur, équipements de production d'énergie, souche de cheminée...).

2.2.2.3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.2.3.1. Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Pour l'isolation thermique par l'extérieur (ITE) :

L'ITE est interdite sur le domaine public.

Pour les constructions en pierre, en raison de son incompatibilité avec la nature respirante et perméable des matériaux anciens, l'ITE est interdite. Les alternatives suivantes sont toutefois permises :

- Isolation thermique par l'intérieur : réalisée avec un matériau écologique non hydrofuge et perméable à l'air (enduit écologique, isolant à base de laine, de paille...) ;
- Isolation par l'extérieur : réalisée à l'aide d'un enduit isolant écologique

Pour les constructions modernes (briques, parpaings, béton...), l'ITE est autorisée sous réserve de la pose d'un parement extérieur minéral d'aspect fini (type enduit, chaux, crépis...).

Pour les panneaux thermiques, solaires et photovoltaïques :

Ils sont uniquement autorisés en couverture, dans le pan de toiture. L'installation peut recouvrir l'ensemble de la couverture de la construction.

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

2.2.2.3.2. Biodiversité, performance énergétique et végétalisation

Rappel : Article L.111.16 du CU :

« Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des plans locaux d'urbanisme, des plans d'occupation des sols, des plans d'aménagement de zone et des règlements des lotissements, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés est fixée par décret. »

2.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

2.2.3.1. SURFACE ECO-AMENAGEABLE

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, de desserte interne et d'accès... doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration (clapicette, graviers, pavés blocs, dalles végétales...).

Les surfaces éco-aménagées peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction :

- en façade : murs végétalisés
- en toiture : toit plat végétalisé

2.2.3.2. PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

Uniquement dans les périmètres d'ÉLÉMENTS DE CONTINUITÉ ÉCOLOGIQUE :

Les enrochements devront être végétalisés. Les talus doivent être végétalisés pour limiter l'érosion et les intégrer visuellement.

Les réalisations extérieures diverses seront simples et discrètes. Il est recommandé de respecter les mouvements de terrain, les arbres isolés, les éléments traditionnels, les fossés et autres éléments particuliers.

2.2.4. STATIONNEMENT

Les modalités d'application des règles de stationnement des différentes zones sont les suivantes :

- Pour chaque place de stationnements créés, l'arrondi se fera à l'entier inférieur.
- Ces règles sont applicables à la création de nouvelles constructions et aux changements d'affectation, de destination, aux réaménagements, aux extensions.
- Pour les aménagements, extensions ou surélévations, les normes s'appliquent qu'à l'augmentation de la surface de plancher. Il sera tenu compte du nombre de places excédentaires de la construction existante au regard de la norme exigée : les places existantes seront déduites du nombre de places à créer,
- Si une place de stationnement est supprimée sur la parcelle, elle doit être remplacée de manière que le nombre de places disponibles corresponde aux normes énoncées dans cet article,
- Pour les changements de destination ou d'affectation, le nombre de places exigibles correspond à la norme de la nouvelle destination, en déduisant le nombre de places existantes.
- Chaque fois qu'une construction comporte plusieurs destinations, le nombre total des emplacements de stationnement exigible sera déterminé en appliquant à chaque destination la norme qui lui est propre, en fonction de sa surface.
- Toute construction doit prendre en compte la législation en vigueur pour la mobilité des PMR et leur accès à la vie locale, qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, d'équipements, de commerces... mais également d'accès, de circulations modes doux, de stationnement...

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins et aux caractéristiques des constructions et installations autorisées, et doit être assuré en dehors des voies publiques et/ou privées ouvertes à la circulation publique.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès. Pour les places de stationnement « standardisées », elles ne devront pas faire moins de 2,50 m de large et 5 m de long.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Les grandes surfaces en matériaux imperméables (bitume, béton...) sont interdites sans gestion des eaux pluviales. Ainsi, les aires de stationnement ne doivent pas être entièrement imperméabilisées. Un aménagement paysager est souhaité. Dans la mesure du possible, le revêtement du parc de stationnement des véhicules légers sera en matériaux perméables (type « nid d'abeilles » avec stabilisé ou végétalisés...). Pour les véhicules plus lourds (camions, cars...), l'enrobé sera privilégié.

Uniquement dans les périmètres d'ELEMENTS DE CONTINUITE ECOLOGIQUE :

Le revêtement des aires naturelles de stationnement paysager doit être réalisée en matériaux perméables (type stabilisé, nid d'abeilles végétalisés...) et/ou permettre l'évacuation des eaux pluviales vers un dispositif aux normes en vigueur prévu à cet effet).

2.2.4.1. STATIONNEMENT VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules des personnes à mobilité réduite doivent être prévues conformément à la législation en vigueur, et positionnées judicieusement.

L'installation de bornes de charge dans les bâtiments neufs et immeubles existants est obligatoire conformément au décret n°2011-873 du 25 juillet 2011.

2.2.4.2. STATIONNEMENT VELO

Rappel : Arrêté ministériel du 13 juillet 2016 :

Un stationnement sécurisé vélo doit se situer sur la parcelle du bâtiment, au RDC ou premier sous-sol, être clos et couvert (avec un système de fermeture sécurisé & un système d'attache vélo roue et cadre), avoir une superficie minimale de 3m² et être adaptée au type de bâtiment :

- Habitations : superficie de 1,5m² par logement
- Bureaux : superficie représentant 1,5% de la SDP
- Industriel ou Tertiaire : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.

2.2.4.3. LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Les aménagements, travaux et constructions doivent respecter les itinéraires cyclables à créer / voies à requalifier, repérés au zonage au titre de l'article L.151.38 du CU, en se référant aux dispositions du chapitre 2.2 du titre 1 du CU.

Les cheminements piétons doivent être accessibles PMR (sente, sentier, trottoirs...), aussi, ils doivent respecter une largeur minimale de 1,50 m sans entrave (candélabre, hydrant, arceau...).

Les cheminements piétons et cycles à l'intérieur de la parcelle ou de l'opération doivent être connectés à ceux existants (s'ils existent), ou créer l'amorce qui permettra le maillage à terme.

Cas particuliers :

- En cas d'existence au REGLEMENT GRAPHIQUE d'un ou plusieurs EMLACEMENTS RESERVES garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci ;
- Le cas échéant, l'accès aux constructions et installations doit être assuré suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP SECTORIELLE.

2.3. EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS APPLICABLES A CHACUNE DES ZONES (U, AU, A & N) ».

2.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En matière de construction mais également d'accès au droit d'une voie départementale doivent respecter le SCHEMA ROUTIER DEPARTEMENTAL en vigueur. Tout accès direct est interdit sur la RD6113 et la RD38.

Il revient au pétitionnaire de s'assurer de la conformité de son accès auprès des SERVICES GESTIONNAIRES CONCERNÉS avant de déposer la DAACT.

Pour ces caractéristiques, il convient de se référer au REGLEMENT DEPARTEMENTAL DE DEFENSE EXTERIEURE CONTRE L'INCENDIE (RDDECI).

2.3.1.1. ACCES

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).

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- La morphologie des lieux dans lesquels s'insère l'opération, la pente devra être inférieure ou égale à 8%, sur une longueur d'au moins 5m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- La nature des voies sur lesquelles les accès sont susceptibles d'être aménagés afin de préserver la sécurité des personnes (visibilité, vitesse sur voie, intensité du trafic...),
- Les conditions permettant l'entrée et la sortie des véhicules dans le terrain sans manœuvre sur la voie de desserte,
- Le tracé devant faciliter la giration des véhicules,
- Un aménagement devra permettre la collecte des eaux de ruissellement,
- Les accès doivent présenter des caractéristiques adaptées à la lutte contre l'incendie.

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.

Cas particuliers :

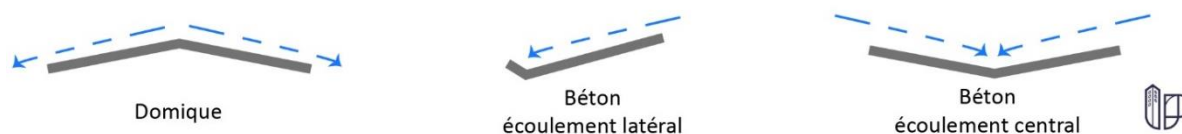
- En cas d'existence au REGLEMENT GRAPHIQUE d'un ou plusieurs EMPLACEMENTS RESERVES garantissant la desserte principale du secteur considéré, toute opération de construction devra organiser sa desserte à partir de celui-ci ou ceux-ci.
- Le cas échéant, l'accès aux constructions et installations doit être assuré suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP SECTORIELLE.

2.3.1.2. VOIRIE

Dans l'ensemble des zones, y compris les périmètres :

La bande de roulement en sens unique ne pourra en aucun cas être inférieure à 3 m, et à 5 m pour celle à double sens.

Profils de voirie préconisés pour faciliter la gestion des eaux pluviales :



Les voies privées nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent opérer aisément un demi-tour sans contrainte pour la giration des véhicule de service (collecte des ordures ménagères, sécurité incendie...).

2.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il revient au pétitionnaire de s'assurer de la conformité de ses réseaux auprès des SERVICES GESTIONNAIRES CONCERNÉS avant de déposer la DAACT.

2.3.2.1. RESEAU D'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.

Les caractéristiques, mesures d'entretien... des dispositifs de renfort, lorsqu'ils sont nécessaires, comme une pompe de surpression, doivent être aux normes édictées dans le règlement du gestionnaire du réseau. Sans quoi, le dispositif ne pourra être repris en charge, éventuellement, par la collectivité.

Pour la sécurité incendie, il convient de se référer au Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie (RDDECI).

2.3.2.2. RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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

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

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

Les caractéristiques, mesures d'entretien... des dispositifs de renfort, lorsqu'ils sont nécessaires, comme une pompe de relevage, doivent être aux normes édictées dans le règlement du gestionnaire du réseau. Sans quoi, le dispositif ne pourra être repris en charge, éventuellement, par la collectivité.

Sous réserve d'acceptation par les services compétents en matière de SPANC, 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.

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 par le SPANC, 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.

2.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Quel que soit l'opération d'aménagement (construction, aménagement...), celle-ci doit obligatoirement traiter ses eaux pluviales sans aggraver la situation initiale du site et, si possible, en les infiltrant toutes.

La création d'un réseau unitaire⁴ est strictement interdite.

Les dispositifs de gestions doivent être conformes à la législation et aux normes en vigueur et notamment la norme « NF.EN.752.2 » relative aux réseaux d'évacuation et d'assainissement à l'extérieur des bâtiments.

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

⁴ Réseau unitaire : les Eaux Usées et les Eaux Pluviales sont dans un unique réseau.

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....

Sauf impossibilité technique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration conforme à ce qui inscrit dans le SAGE, le SDAGE et/ou la MISE en vigueur.

Pour tout bassin de rétention réalisé :

- Les chenaux doivent être raccordés au bassin de rétention,
- Un contrôle du bassin sera réalisé à l'achèvement des travaux,
- En cas d'absence ou d'insuffisance des dispositifs de rétention, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales seront à la charge du propriétaire.

2.3.2.4. PISCINES

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

2.3.2.5. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

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

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

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

L'éclairage extérieur sera discret (surtout en ville) et exclusivement orienté vers le sol.

2.3.2.6. RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Avant tout travaux, il conviendra de se référer au Schéma Directeur Territorial d'Aménagement Numérique (SDTAN). Dans la mesure du possible, les réseaux correspondants devront être enterrés.

2.3.2.7. COLLECTE DES DECHETS

LA COLLECTE DES ORDURES MÉNAGÈRES ET/OU DE TRI-SELECTIF doit pouvoir être assurée suivant les prescriptions définies par le service de la collectivité compétente. En l'absence de prescription, elle doit être aménagée de manière à ne pas générer de nuisance pour le voisinage et à garantir une bonne intégration paysagère.

Il conviendra de respecter les bonnes pratiques : consignes de tri, sortie des récipients individuels la veille au soir de la collecte uniquement et les rentrer le jour même de la collecte après le service, privilégier le dépôt des encombrants en déchetterie ou prévenir le service pour qu'ils passent les prendre sans qu'ils soient stocker dehors ou dans les locaux poubelles...

ZONE U

3. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE URBAINE : ZONE U

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans le PAC du PLU, sur le site www.georisques.gouv.fr ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRi, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

En cas de superposition de réglementations, c'est toujours la règle la plus contraignante qui s'applique.

Caractéristiques de la zone

La zone U concerne plusieurs secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais conditionnée) avec des équipements et certaines activités.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ou de fonctionnement.

A l'appui des orientations du PADD, la zone U se compose de plusieurs secteurs :

- **Un secteur UA**, secteur urbanisé de confortement des centralités, où sont introduites des dispositions réglementaires incitatives à la densification, à la mixité fonctionnelle et à la mixité sociale
- **Un secteur UH**, secteur urbanisé à vocation dominante d'habitat où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à gérer et développer la mixité sociale et la diversification des formes d'écoconstructions
- **Un secteur UHa**, secteur urbanisé à vocation dominante d'habitat où sont introduites des dispositions réglementaires de nature à gérer et développer la mixité sociale et la diversification des formes d'écoconstructions, en assainissement autonome
- **Un secteur UH1** pour la vocation dominante d'habitation dense
- **Un secteur UE**, secteur urbanisé à vocation d'équipements publics et/ou d'intérêt collectif
- **Un secteur UE1** pour les activités en lien avec la zone portuaire
- **Un secteur UX**, secteur urbanisé à vocation spécifique d'activités économiques
- **Un secteur UXa**, secteur urbanisé à vocation spécifique d'activités économiques, en assainissement autonome
- **Un secteur UX1** pour les activités à dominantes industrielles

3.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES :

Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

DESTINATIONS	UA	UH	UHa	UH1	UE	UE1	UX	UXa	UX1
Sous-destinations	✓/X	✓/X	✓/X	✓/X	✓/X	✓/X	✓/X	✓/X	✓/X
Exploitation agricole et forestière									
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	✓	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitation									
Logement	✓	✓	✓	✓	X	X	✓	X	X
Hébergement	✓	✓	X	✓	X	X	X	X	X
Commerce et activités de services									
Artisanat et commerce de détail	✓	✓	X	✓	X	✓	✓	✓	X
Restauration	✓	✓	X	✓	X	✓	✓	✓	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Hôtels	✓	✓	X	X	X	X	X	✓	X
Autres hébergements touristiques	✓	✓	X	X	X	✓	✓	X	X
Cinéma	✓	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	X	✓	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	✓	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs	✓	✓	X	✓	X	X	X	X	X
Autres équipements recevant du public	✓	✓	X	✓	X	✓	✓	X	X
Autres activités des secteurs Secondaire ou Tertiaire									
Industrie	X	X	X	X	X	X	✓	✓	✓
Entrepôt	X	X	X	X	X	✓	✓	✓	✓
Bureau	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓	✓
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X	X	X	X	X	X	X

3.1.1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, usages ou affectations des sols sont admises sauf les suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination agricole ou forestière ;
- Les nouvelles carrières et gravières
- Les campings et terrains de stationnement de caravanes
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les bâtiments destinés à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées (élevages de type chenil, clapiers, poulaillers et chevaux)

3.1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Uniquement dans le secteur UH peuvent être admis :

- Les constructions en lien avec la vocation de la zone, c'est-à-dire, dans un quartier à vocation dominante d'habitation, les établissements à usages d'activités (artisanat, commerces, services, bureaux, équipement d'intérêt collectif...) à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitation en termes de nuisances (production de bruits, génération de poussières, stationnement, flux de circulation...) mais également qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants du quartier

- Sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations, certains ICPE qui participent à la vie de proximité (tels que les pressing, boulangeries, laboratoires d'analyses médicales...)

Uniquement dans le secteur UE peuvent être admis :

- Les constructions en lien avec la vocation de la zone, c'est-à-dire des équipements publics et/ou d'intérêt collectif (administrations, équipements sportif, de loisirs, culturel...)

Uniquement dans le secteur UE1 peuvent être admis :

- Les aménagement, travaux et constructions nécessaires à l'activité portuaire existante (sanitaires, aire de stationnement adaptée, aire de camping-car...)
- Les activités de restauration
- Les aménagements et équipements connexes pour les déplacements actifs

Uniquement dans le secteur UX peuvent être admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Le logement de fonction lié et nécessaire à l'activité et à la surveillance et au gardiennage des constructions admises dans la zone réalisée en une seule habitation par parcelle, obligatoirement intégrée dans le corps et le volume de la construction principalement dédiée à l'activité dans une limite de 120 m².
- Les constructions à usage d'activités économiques artisanales et industrielles ainsi que leurs locaux accessoires.

Uniquement dans le secteur UX1 peuvent être admis :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension des logements existants et de leurs annexes dans la limite de 50m² de la SDP
- La reconstruction (sans changement d'affectation) des constructions sinistrées dans un délai de 10 ans à compter du sinistre (L.111.15 CU)
- Les constructions à usage d'activités économiques artisanales et industrielles ainsi que leurs locaux accessoires, y compris les ICPE

3.1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pour la mixité sociale : sauf indication contraire (OAP, convention avec le promoteur...), pour toute opération de plus de 6 logements :

- au moins 20% (arrondi au supérieur) des logements seront des LLS
- au moins 50% de ces LLS seront de type F2, P2 ou T2

Pour la mixité fonctionnelle : elle est autorisée pour les activités, commerces, services, administrations, compatibles avec l'habitat, notamment en RDC sur rue.

3.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

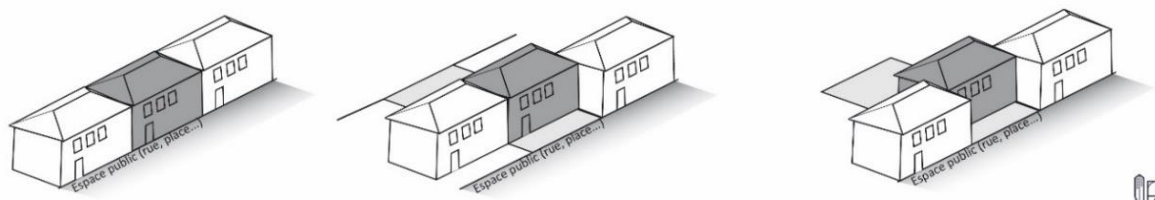
3.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

3.2.1.1. GENERALITES

Dans le cas d'un terrain jouxtant plusieurs voies, les règles s'appliquent par rapport à chaque voie, et non seulement au regard de la voie sur laquelle donne la façade principale du projet.

3.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

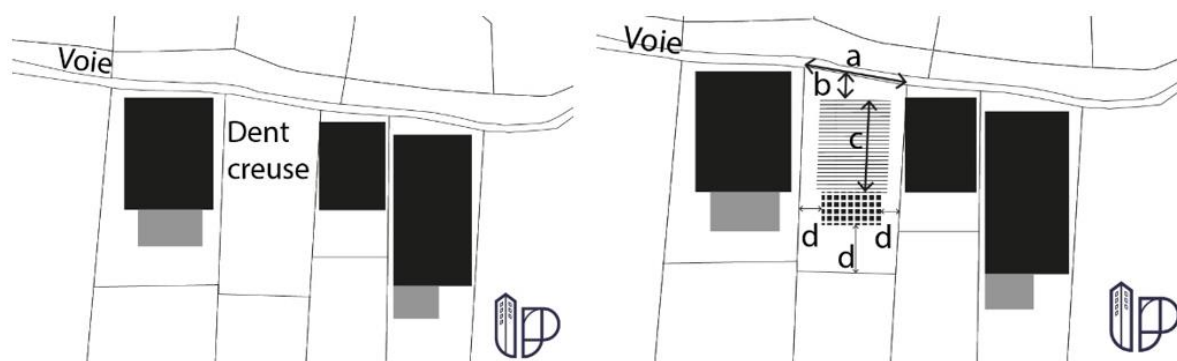
Règle illustrée de la construction nouvelle en dent creuse « sur rue » :



Pour tout type de constructions et installations, les reculs doivent être de :

DANS LE SECTEUR	POSSIBLE A L'ALIGNEMENT	VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (y compris les chemins de servitudes, chemins ruraux...)
UA	✓	H/2 avec un minimum de 3 mètres
UH	✓	H/2 avec un minimum de 3 mètres
UHa	✓	H/2 avec un minimum de 3 mètres
UH1	✓	H/2 avec un minimum de 3 mètres
UE	✗	H/2 avec un minimum de 4 mètres
UE1	✗	H/2 avec un minimum de 4 mètres
UX	✗	H/2 avec un minimum de 4 mètres
UXa	✗	H/2 avec un minimum de 4 mètres
UX1	✗	H/2 avec un minimum de 4 mètres

Règle illustrée de la construction nouvelle en dent creuse « en arrière-cours » :



(a) L'implantation en ordre continu est obligatoire, d'une limite séparative à l'autre, afin de compléter le front bâti existant. Pour accéder à la cours arrière, un porche est envisageable.

(b) Un retrait partiel de la façade est toutefois possible, sur une profondeur de 3 m maximum.

(c) L'implantation d'une limite séparative à l'autre est possible jusqu'à une profondeur de 15 m vis-à-vis de la voie.

(d) Au-delà de cette profondeur de 15 m, les règles de recul applicables à la zone du PLU considérée s'appliquent.

Il peut être dérogé à cette règle pour des raisons techniques ou fonctionnelles du projet architectural, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public et/ou collectif.

Les piscines doivent être implantées à 1 m minimum des voies et emprises publiques. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier aux nuisances sonores.

3.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour tout type de constructions et installations, les reculs doivent être de :

DANS LE SECTEUR	POSSIBLE A L'ALIGNEMENT	LIMITES SEPARATIVES
UA	✓	Minimum de 3 mètres
UH	✓	Minimum de 3 mètres
UHa	✓	Minimum de 3 mètres
UH1	✓	Minimum de 3 mètres
UE	X	Minimum de 3 mètres
UE1	✓	Minimum de 3 mètres
UX	X	Minimum de 3 mètres
UXa	X	Minimum de 3 mètres
UX1	X	Minimum de 3 mètres

3.2.1.4. 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 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 ou à l'acrotère.

3.2.1.5. EMPRISE AU SOL

DANS LE SECTEUR	CES
UA	100%
UH	40%
UHa	40%
UH1	40%
UE	Non réglementé
UE1	60%
UX	60%
UXa	60%
UX1	60%

3.2.1.6. VOLUMETRIE ET HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est fixée :

DANS LE SECTEUR	HAUTEUR METRIQUE A L'EGOUT DU TOIT OU A L'ACROTERE
UA	10 m
UH	7 m
UHa	7 m
UH1	7 m
UE	Non réglementé
UE1	13 m
UX	13 m
UXa	13 m
UX1	18 m

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

Toutefois, cette hauteur maximale des constructions est portée à 13 m à l'égout du toit ou à l'acrotère pour les constructions à vocation d'habitation intermédiaire et/ou collectif, qu'elles soient en mixité fonctionnelle ou non.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation (PPRI et ruissellement), la hauteur pourra être majorée de 3m.

3.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.2.2.1. QUALITE URBAINE

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

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.

3.2.2.2. QUALITE ARCHITECTURALE

3.2.2.2.1. Façades et équipements

Uniquement pour le secteur UA :

Les façades de couleurs sont autorisées.

3.2.2.2.2. Ouvertures

Cf. Règlement de toutes les zones

3.2.2.2.3. Les couvertures et toitures

Cf. Règlement de toutes les zones

3.2.2.2.4. Clôtures

Cf. Règlement de toutes les zones

3.2.2.2.5. Superstructures

Cf. Règlement de toutes les zones

3.2.2.2.6. Eléments en façade et saillies

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U :

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.

Uniquement dans le secteur UA :

Toute saillie de la façade sur le domaine public, est autorisée à partir du 2ème étage. Elle est au plus égale à 0,80 mètre.

Uniquement pour les secteurs UE, UE1, UX, UXa et UX1 :

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

Les enseignes ne dépasseront pas l'acrotère.

3.2.2.3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**3.2.2.3.1. Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique**

Cf. Règlement de toutes les zones

3.2.2.3.2. Biodiversité, performance énergétique et végétalisation

Cf. Règlement de toutes les zones

3.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**3.2.3.1. SURFACE ECO-AMENAGEABLE**

Cf. Règlement de toutes les zones

3.2.3.2. PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

Toute opération doit comporter un minimum d'espaces éco-aménagés. Les surfaces éco-aménagées peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture) et correspondent à :

DANS LE SECTEUR	NON REGLEMENTE	POURCENTAGE ESPACE LIBRE DE TOUTE CONSTRUCTION
UA	✓	/
UH	X	40%
UH _a	X	45%
UH1	X	20%
UE	X	20%
UE1	X	20%
UX	X	30%
UX _a	X	35%
UX1	X	30%

Ce pourcentage ne s'applique pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Toutefois, il s'applique en cas de nouveau dépôt de permis de construire.

Pour toute opération de plus de 6 logements :

- Un ou des espaces collectifs (espaces verts, aire de jeux, jardin potager...) doivent être aménagés et organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne doivent pas être situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- La totalité des espaces libres non affectés doit être aménagée en espaces verts et plantés,
- Les aires de stationnement de surface de plus de 100m² doivent être plantées (1 arbre d'essence locale pour 8 (notre proposition, plus ou moins à votre convenance) places de stationnement), et doté d'un espace vert opportunément planté.

3.2.4. STATIONNEMENT**3.2.4.1. STATIONNEMENT VEHICULES**

Pour les constructions destinées à l'habitation : Au moins 2 places par logement dont au moins une libre

d'accès. Toutefois, pour les projets d'aménagement d'ensemble, les places de stationnement pourront être mutualisées.

Pour les autres constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier et/ou de restauration : Au moins une place par chambre d'hôtel et par tranche de 5m² de surface de plancher.
- de bureau : Au moins une place par bureau avec une place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- de commerce : Au moins une place par commerce, avec une place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de vente.
- d'industrie et/ou artisanat : Au moins une place par tranche de 50m² de surface de plancher.
- de services publics et/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.

3.2.4.2. STATIONNEMENT VELO

Cf. Règlement de toutes les zones

3.2.4.3. LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Cf. Règlement de toutes les zones

3.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

3.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.3.1.1. ACCES

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

3.3.1.2. VOIRIE

Cf. Règlement de toutes les zones

3.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.3.2.1. RESEAU D'EAU POTABLE

Cf. Règlement de toutes les zones

3.3.2.2. RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Dans l'ensemble des secteurs de la zone U sauf les secteurs indicés « a » (UH_a et UX_a) :

Cf. Règlement de toutes les zones

3.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables, lesquels doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, correspondant à au moins :

DANS LE SECTEUR	NON REGLEMENTE	POURCENTAGE DE SURFACE PERMEABLE AU SEIN DE L'ASSIETTE DE L'OPERATION
UA	✓	0%
UH	X	25%
UHa	X	50%
UH1	X	25%
UE	X	25%
UE1	X	25%
UX	X	35%
UXa	X	40%
UX1	X	35%

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales (s'il existe),
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif doit être conçu pour que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

Sauf impossibilité technique, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir une infiltration sur place des eaux pluviales, par des dispositifs de collecte, de rétention et d'infiltration conforme aux règles demandées par le SAGE, le SDAGE et la MISE en vigueur. Cette règle s'applique pour toute autorisation de droit des sols.

3.3.2.4. PISCINES

Cf. Règlement de toutes les zones

3.3.2.5. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Cf. Règlement de toutes les zones

3.3.2.6. RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Lorsque les réseaux très haut débit existent, ou sont planifiés à court terme, l'installation de fourreaux en réserve est obligatoire.

3.3.2.7. COLLECTE DES DECHETS

Cf. Règlement de toutes les zones

SECTEUR UHz – ZAC DES FERRIÈRES

4. DISPOSITIONS RESTANT APPLICABLES A LA ZAC DES FERRIERES

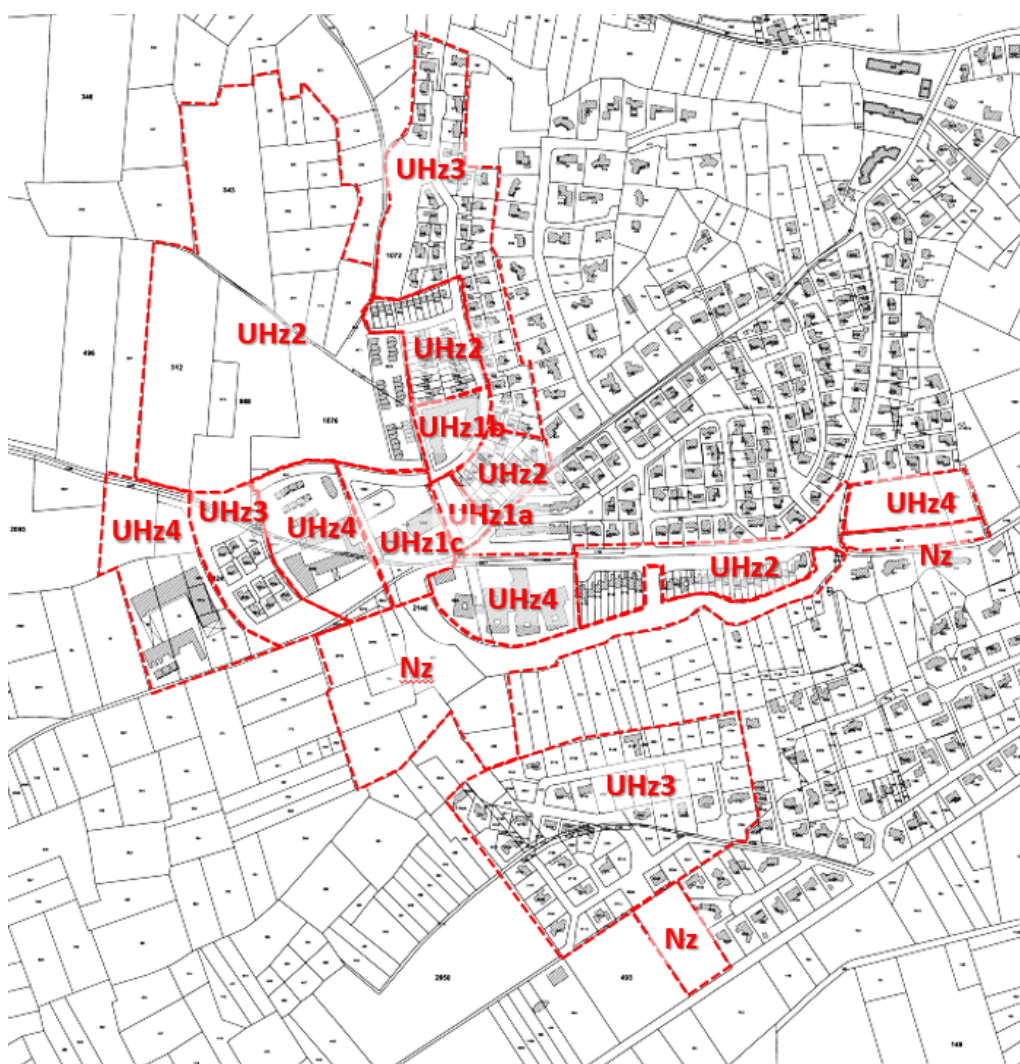
Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans le PAC du PLU, sur le site www.georisques.gouv.fr ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRi, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

En cas de superposition de réglementations, c'est toujours la règle la plus contraignante qui s'applique.

Caractéristiques de la ZAC

La ZAC se compose de plusieurs secteurs :

- **secteur UH_z1** à vocation d'habitat collectif, de bureaux, de commerces et de services de proximité, ainsi que les équipements publics, correspondant au lieu de vie central du quartier ; il est réparti en 3 sous-secteurs **UH_z1a**, **UH_z1b**, **UH_z1c** caractérisés par des différences de hauteurs
- **secteur UH_z2** à vocation d'habitat mixte (petits logements collectifs R+1, maison de ville, maisons individuelles en mitoyenneté) ;
- **secteur UH_z3** à vocation dominante d'habitat individuel ;
- **secteur UH_z4** à vocation principale d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif.



4.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES :

Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

4.1.1. OCCUPATION ET UTILISATION 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 UHz1),
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (sauf dans le secteur UHz1)
- les constructions destinées aux bureaux (sauf dans le secteur UHz1 et, dans les conditions prévues à l'article 3.1.2 dans les secteurs UHz1a, UHz1c et UHz4),
- les constructions destinées à l'artisanat (sauf dans les conditions prévues à l'article 4.1.2),
- 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 4.1.2),
- 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 UHz2 et UHz3, est également interdit :

- tout type de construction dans la zone non aedificandi repérée sur le plan de zonage.

4.1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Peuvent être admis dans tous les secteurs :

- Les installations et travaux divers suivants :
 - les voiries et les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - 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
 - 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 et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les piscines et les équipements et locaux techniques liés.

Uniquement dans les secteurs UHz1, UHz2 et UHz3 :

- les constructions destinées à l'habitation.

Uniquement dans les secteurs UH_z1a et UH_z1c :

- les constructions destinées aux bureaux et les constructions destinées aux commerces.

Uniquement dans le secteur UH_z1 :

- les constructions destinées à l'artisanat compatibles avec la vocation résidentielle dominante du secteur.

Uniquement dans le secteur UH_z4 :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les logements et bureaux liés à ces constructions.

4.1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé

4.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

4.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

4.2.1.1. GENERALITES

Cf. Règlement de toutes les zones

4.2.1.2. 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 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 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 UH_z1, UH_z2 et UH_z3 : 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.

Uniquement dans les secteurs UH_z1 et UH_z2 : 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...) ;

Uniquement dans le secteur UHz3 : en retrait minimum de 5 mètres. Toutefois, pour les parcelles situées à l'angle de deux voies : le long de l'une des voies, les constructions peuvent être implantées en minimum de 3 mètres.

Uniquement dans le secteur UHz4 : 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.

4.2.1.3. 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, sauf dans le secteur UHz2 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 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.

4.2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Uniquement dans le secteur UHz1 : 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.

Uniquement dans les secteurs UHz2 et UHz3 : 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).

Uniquement dans le secteur UHz4 : non réglementée.

4.2.1.5. EMPRISE AU SOL

- Secteurs UHz1 et UHz4 : 1
- Secteur UHz2 et UHz3 : 0,60

4.2.1.6. VOLUMETRIE ET HAUTEUR

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

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

- Secteur UHz1a : 7 mètres avec maximum 2 niveaux superposés (R+1) ;
- Secteur UHz1b : 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 UHz1c : 16 mètres avec maximum 4 niveaux superposés (R+3) ;
- Secteur UHz2 : 7 mètres avec maximum 2 niveaux superposés (R+1) ;
- Secteur UHz3 : 7 mètres avec maximum 2 niveaux superposés (R+1) ;
- Secteur UHz4 : 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.

4.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.2.2.1. QUALITE URBAINE

Cf. Règlement de toutes les zones

4.2.2.2. QUALITE ARCHITECTURALE

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.

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

4.2.2.2.1. *Façades et équipements*

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.

4.2.2.2.2. *Ouvertures*

Cf. Règlement de toutes les zones

4.2.2.2.3. *Les couvertures et toitures*

Les toitures doivent exprimer l'horizontalité.

Dans les secteurs UHz1 et UHz2 : elles devront être traitées en terrasse ou plates.

Dans les secteurs UHz3 et UHz4, on admettra des toitures tuiles ; cependant, 30% au minimum de la surface de la construction devra être en toiture terrasse.

4.2.2.2.4. *Clôtures*

Les clôtures sont composées dans un esprit de simplicité. Elles doivent avoir une hauteur maximale de 2 mètres et être enduites sur les deux faces.

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).

4.2.2.2.5. *Superstructures*

Cf. Règlement de toutes les zones

4.2.2.2.6. *Eléments en façade et saillies*

Cf. Règlement de toutes les zones

4.2.2.3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

4.2.2.3.1. *Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique*

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.

4.2.2.3.2. *Biodiversité, performance énergétique et végétalisation*

Cf. Règlement de toutes les zones

4.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

4.2.3.1. SURFACE ECO-AMENAGEABLE

Non réglementé

4.2.3.2. PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

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 les secteurs UHz2 et UHz3 :

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

Dans le secteur UHz3 :

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 le secteur UHz4 :

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.

4.2.4. STATIONNEMENT

4.2.4.1. STATIONNEMENT VEHICULES

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

1 - Pour les constructions destinées à l'habitat :

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

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 SDP.

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 SDP

- 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 SDP commencée pour les constructions à usage d'équipement culturel ou sportif.

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

4.2.4.2. STATIONNEMENT VELO

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

Uniquement pour les constructions à dominante d'habitat collectif : ces constructions doivent également comprendre, dans leur volume, un local spécifique permettant au minimum le stationnement d'un vélo par logement.

4.2.4.3. LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Cf. Règlement de toutes les zones

4.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

4.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

4.3.1.1. ACCES

Uniquement dans les secteurs UH_z1 et UH_z4 :

- 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 UH_z1 et UH_z2 :

- 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 UH_z3 :

- les accès privés automobiles sont interdits sur la LIO.

4.3.1.2. 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 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.

4.3.2. 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.

4.3.2.1. RESEAU D'EAU POTABLE

Cf. Règlement de toutes les zones

4.3.2.2. RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Cf. Règlement de toutes les zones

4.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES 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.

4.3.2.4. PISCINES

Cf. Règlement de toutes les zones

4.3.2.5. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

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

4.3.2.6. RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Cf. Règlement de toutes les zones

4.3.2.7. COLLECTE DES DECHETS

Cf. Règlement de toutes les zones

ZONE AU

5. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A URBANISER : ZONE AU

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans le PAC du PLU, sur le site www.georisques.gouv.fr ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRi, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

En cas de superposition de réglementations, c'est toujours la règle la plus contraignante qui s'applique.

Caractéristiques de la zone

La zone AU concerne plusieurs secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat, en mixité possible (mais conditionnée) avec des équipements et certaines activités.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturales et/ou de fonctionnement.

A l'appui des orientations du PADD, la zone AU se compose de plusieurs secteurs :

- **Un secteur AUChz**, secteur d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à OAP à vocation dominante d'habitat (ZAC)
- **Un secteur AUCx1**, secteur d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à OAP à vocation dominante d'activités économiques
- **Un secteur AUSH**, secteur d'urbanisation future à long terme (non constructible en l'état) à vocation dominante d'habitat

5.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES :

Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

DESTINATIONS	AUChz	AUCx1	AUSh
Sous-destinations	✓ / X	✓ / X	✓ / X
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X
Habitation			
Logement	✓	X	✓
Hébergement	✓	X	✓
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	✓	✓	X
Restauration	✓	✓	X
Commerce de gros	X	✓	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	✓	✓	X
Hôtels	✓	✓	X
Autres hébergements touristiques	✓	X	X
Cinéma	✓	✓	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	X
Salles d'art et de spectacles	✓	✓	X
Équipements sportifs	✓	✓	X
Autres équipements recevant du public	✓	X	X
Autres activités des secteurs Secondaire ou Tertiaire			
Industrie	X	X	X
Entrepôt	X	✓	X
Bureau	✓	✓	X
Centre de congrès et d'exposition	✓	X	X

5.1.1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs AUC :

Toutes les constructions, usages ou affectations des sols sont admises sauf les suivantes :

- Les installations classées qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients pour la commodité des riverains, la santé, la sécurité, la salubrité publique ;
- Les résidences démontables et les habitations légères de loisirs constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt sauf si elles sont nécessaires à une activité autorisée dans la zone ;
- Les garages collectifs et dépôts de véhicules et de caravanes ;
- Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs, les habitations légères de loisirs ;
- Les installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau ;
- Les carrières et gravières ;
- Les affouillements ou exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone ;
- Les bâtiments destinés à abriter les animaux réalisés pour les besoins d'une activité commerciale, artisanale ou industrielle et ceux de même nature relevant du régime des installations classées (élevages de type chenil, clapiers, poulaillers et chevaux) ;

Uniquement dans le secteur AUChz :

Ce dispositif sera affiné par sous-secteurs dans le cadre d'un règlement de ZAC spécifique.

Dans le secteur AUSh :

Toutes les constructions et installations non identifiées au 5.1.2.

5.1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Uniquement dans le secteur AUChz :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les constructions en lien avec la vocation de la zone, c'est-à-dire, dans un quartier à vocation dominante d'habitation, les établissements à usages d'activités (artisanat, commerces, services, bureaux, équipement d'intérêt collectif...) à condition qu'ils soient compatibles avec l'habitation en termes de nuisances (production de bruits, génération de poussières, stationnement, flux de circulation...) mais également qu'ils correspondent à des besoins strictement nécessaires à la vie courante des habitants du quartier
- Sous réserve d'être compatible avec le voisinage de l'habitat et de ne pas générer de nuisances ou de risques pour les populations, certains ICPE qui participent à la vie de proximité (tels que les pressing, boulangeries, laboratoires d'analyses médicales...)
- Les bâtiments en mixité fonctionnelle
- Ce dispositif pourra être affiné par sous-secteurs dans le cadre d'un règlement de ZAC spécifique.

Uniquement dans le secteur AUCx1 :

- Les constructions à usage d'activités économiques ainsi que leurs locaux accessoires
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que leurs locaux accessoires

Conditions de développement de l'urbanisation :

- Pour les secteurs AUC, le développement ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'aménagement au sens du Code de l'Urbanisme dans le respect de son OAP et pouvant porter sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles ;
- Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérent du solde du secteur considéré.

Uniquement dans le secteur AUSh peut être admis :

- Les voies et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les clôtures grillagées sans fondation.

5.1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Dans l'ensemble des secteurs de la zone AU :

Pour la mixité fonctionnelle : elle est autorisée pour les activités, commerces, services, administrations... compatibles avec l'habitat en RDC sur rue.

Uniquement dans le secteur AUChz :

Pour la mixité sociale : Toute opération à vocation d'habitat doit comprendre un minimum de :

- 20% de logements locatifs socialement aidés (LLS) en nombre de logements
- 10% de logements en accession aidée (primo-accédant, PTZ...) en nombre de logements

Ce dispositif sera affiné par sous-secteurs dans le cadre d'un règlement de ZAC spécifique.

Uniquement dans le secteur AUCx1 :

Non réglementé

Uniquement dans le secteur AUSh :

Sans objet

5.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

5.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

5.2.1.1. GENERALITES

Tout projet de construction doit limiter au maximum les mouvements de terrains susceptibles de porter atteinte à la qualité paysagère du site ou de l'opération ou pouvant générer une gêne aux constructions voisines.

5.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour tout type de constructions et installations, les reculs doivent être de :

DANS LE SECTEUR	POSSIBLE A L'ALIGNEMENT	VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (y compris les chemins de servitudes, chemins ruraux...)
AUChz	✓	H/2 avec un minimum de 4 mètres Ce dispositif sera affiné par sous-secteurs dans le cadre d'un règlement de ZAC spécifique
AUCx1	X	H/2 avec un minimum de 8 mètres (de l'axe de la voie)
AUSh		Sans objet

Il peut être dérogé à cette règle pour des raisons techniques ou fonctionnelles du projet architectural, notamment pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt public et/ou collectif.

Les piscines doivent être implantées à 1 m minimum des voies et emprises publiques. Le local technique nécessaire au fonctionnement de la piscine devra être obligatoirement isolé phoniquement pour pallier aux nuisances sonores.

5.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour tout type de constructions et installations, les reculs doivent être de :

DANS LE SECTEUR	POSSIBLE A L'ALIGNEMENT	LIMITES SEPARATIVES
AUChz	✓	Minimum de 3 mètres Ce dispositif sera affiné par sous-secteurs dans le cadre d'un règlement de ZAC spécifique
AUCx1	✓	Minimum de 4 mètres
AUSh		Sans objet

5.2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Dans l'ensemble des secteurs de la zone AU :

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 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.

Uniquement dans le secteur AUChz :

Ce dispositif sera affiné par sous-secteurs dans le cadre d'un règlement de ZAC spécifique

5.2.1.5. EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble des secteurs de la zone AUC :

- AUChz : Ce dispositif sera affiné par sous-secteurs dans le cadre d'un règlement de ZAC spécifique
- AUCx1 : 60%

Uniquement dans le secteur AUSh :

Sans objet

5.2.1.6. VOLUMETRIE ET HAUTEUR

Dans l'ensemble des secteurs de la zone AUC :

La hauteur maximale des constructions d'habitation individuelles est fixée à 7 mètres à l'égout du toit ou acrotère. 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 hauteur maximale des constructions d'habitation intermédiaire et/ou collectif, ainsi que des équipements d'intérêt général et/ou d'intérêt collectif, est fixée à 13 mètres à l'égout du toit ou acrotère.

La hauteur maximale des constructions d'équipement et/ou d'activité économique est fixée à 13 mètres à l'égout du toit ou acrotère, non compris les superstructures (antennes, CTA, caissons, ascenseur...).

Uniquement dans le secteur AUChz :

Ce dispositif sera affiné par sous-secteurs dans le cadre d'un règlement de ZAC spécifique, notamment avec des règles d'épannelage

5.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

5.2.2.1. QUALITE URBAINE

Dans l'ensemble des secteurs de la zone AU :

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

Uniquement dans le secteur AUChz :

Ce dispositif sera affiné par sous-secteurs dans le cadre d'un règlement de ZAC spécifique

5.2.2.2. QUALITE ARCHITECTURALE

Dans l'ensemble des secteurs de la zone AU :

Les travaux sur le bâti existant doivent participer à la qualité architecturale (y compris les couleurs et les matériaux) de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

Uniquement dans le secteur AUChz :

Pour les points 2.2.2.1 à 2.2.2.6, il conviendra de se référer au dispositif affiné par sous-secteurs dans le cadre d'un règlement de ZAC spécifique

5.2.2.2.1. Façades et équipements

Cf. Règlement de toutes les zones

5.2.2.2.2. Ouvertures

Cf. Règlement de toutes les zones

5.2.2.2.3. Les couvertures et toitures

Cf. Règlement de toutes les zones

5.2.2.2.4. Clôtures

Cf. Règlement de toutes les zones

5.2.2.2.5. Superstructures

Cf. Règlement de toutes les zones

5.2.2.2.6. Eléments en façade et saillies**Dans l'ensemble des secteurs de la zone AU :**

Cf. Règlement de toutes les zones

Uniquement pour le secteur AUCx1 :

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

Les enseignes ne dépasseront pas l'acrotère.

5.2.2.3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**5.2.2.3.1. Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique**

Cf. Règlement de toutes les zones

5.2.2.3.2. Biodiversité, performance énergétique et végétalisation

Cf. Règlement de toutes les zones

5.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**5.2.3.1. SURFACE ECO-AMENAGEABLE**

Cf. Règlement de toutes les zones

5.2.3.2. PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

Toute opération doit comporter un minimum d'espaces éco-aménagés. Les surfaces éco-aménagées peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture) et correspondent à :

DANS LE SECTEUR	POURCENTAGE ESPACE LIBRE DE TOUTE CONSTRUCTION
AUChz	Ce dispositif sera affiné par sous-secteurs dans le cadre d'un règlement de ZAC spécifique
AUCx1	20%
AUSh	Sans objet

Ce pourcentage ne s'applique pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU. Toutefois, il s'applique en cas de nouveau dépôt de permis de construire.

5.2.4. STATIONNEMENT

5.2.4.1. STATIONNEMENT VEHICULES

Dans l'ensemble des secteurs de la zone AU :

Pour les constructions destinées à l'habitation : Au moins 2 places par logement dont au moins une libre d'accès.

Pour les autres constructions à usage :

- d'hébergement hôtelier : Au moins une place par chambre d'hôtel et par 5m² de surface de plancher.
- de bureau : Au moins une place par bureau avec une place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- de commerce : Au moins une place par commerce, avec une place supplémentaire par tranche de 20 m² de surface de vente.
- de services publics et/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.

Uniquement dans le secteur AUChz :

Ce dispositif sera affiné par sous-secteurs dans le cadre d'un règlement de ZAC spécifique

5.2.4.2. STATIONNEMENT VELO

Dans l'ensemble des secteurs de la zone AU :

Cf. Règlement de toutes les zones

Uniquement dans le secteur AUChz :

Ce dispositif sera affiné par sous-secteurs dans le cadre d'un règlement de ZAC spécifique

5.2.4.3. LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Cf. Règlement de toutes les zones

5.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

5.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

5.3.1.1. ACCES

Les occupations et utilisations du sol sont refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères. 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.

5.3.1.2. VOIRIE

Cf. Règlement de toutes les zones

5.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

5.3.2.1. RESEAU D'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.

5.3.2.2. RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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.

5.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables, lesquels doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, correspondant à au moins :

DANS LE SECTEUR	POURCENTAGE DE SURFACE PERMEABLE
AUChz	Ce dispositif pourra être affiné par sous-secteurs dans le cadre d'un règlement de ZAC spécifique
AUCx1	30%
AUSh	Sans objet

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- Dans le réseau d'eaux pluviales (s'il existe),
- Dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif doit être conçu pour que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement.

5.3.2.4. PISCINES

Cf. Règlement de toutes les zones

5.3.2.5. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Cf. Règlement de toutes les zones

5.3.2.6. RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Lorsque les réseaux très haut débit existent, ou sont planifiés à court terme, l'installation de fourreaux en réserve est obligatoire.

5.3.2.7. COLLECTE DES DECHETS

Cf. Règlement de toutes les zones

ZONE A

6. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE : ZONE A

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans le PAC du PLU, sur le site www.georisques.gouv.fr ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRi, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

En cas de superposition de réglementations, c'est toujours la règle la plus contraignante qui s'applique.

Caractéristiques de la zone

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

A l'appui des orientations du PADD, la zone A se compose de plusieurs secteurs :

- **Un secteur A** : secteur agricole à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique du sol ou du sous-sol.
- **Un secteur Ar** : secteur agricole dédié au Centre Technique de recherche interprofessionnel des fruits et légumes (CTIFL)
- **Un secteur As** : secteur réservé à la station de lavage collective pour les engins agricoles.

6.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES :

Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

DESTINATIONS	A	Ar	As
Sous-destinations	✓/X	✓/X	✓/X
Exploitation agricole et forestière			
Exploitation agricole	✓	✓	✓
Exploitation forestière	✓	✓	X
Habitation			
Logement	✓ ⁵	✓	X
Hébergement	✓ ⁶	✓	X
Commerce et activités de services			
Artisanat et commerce de détail	X	X	X
Restauration	✓	✓	X
Commerce de gros	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	X
Hôtels	✓	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X
Cinéma	X	X	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics			
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	✓	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	✓	✓
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	✓	✓	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X
Équipements sportifs	X	X	X
Autres équipements recevant du public	X	X	X
Autres activités des secteurs Secondaire ou Tertiaire			
Industrie	X	✓	X
Entrepôt	X	✓ ⁷	X
Bureau	X	✓	X
Centre de congrès et d'exposition	X	X	X

6.1.1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, usages ou affectations des sols sont notamment admises sauf les suivantes :

- Les constructions et les extensions des constructions destinées à l'habitation si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article 6.1.2 du présent règlement
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non réalisées dans les conditions définies à l'article 6.1.2 du présent règlement
- Les nouvelles carrières et gravières
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les nouvelles installations de stockage et de traitement des déchets ainsi que les dépôts de déchets inertes, de gravats, d'ordures ménagères, détritiques, déchets industriels, et matières susceptibles d'altérer la qualité de l'eau

⁵ Les logements autorisés sont les suivants : les « résidences démontables » constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes (au sens de l'article d.324.13 du code du tourisme, i-e limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes), les meublés de tourisme (dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261.d.4.b du code général des impôts) ...

⁶ Les hébergements autorisés sont les suivants : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances...

⁷ Les entrepôts autorisés sont ceux nécessaires à l'exploitation agricole et/ou forestière

6.1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans le secteur A (non compris les secteurs Ar et As) sont notamment admis :

- 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.
 - Une seule annexe (non comprise la piscine) dans la limite de 50 m², située dans un rayon de 10 m du bâtiment principal
 - Une piscine, dont le bassin ne pourra excéder 50 m², située dans un rayon de 40 m du bâtiment principal
- L'aménagement, dans l'enveloppe ou en extension mesurée des bâtiments existants permettant les activités complémentaires (à condition de rester secondaires) d'accueil à la ferme définies de la manière suivante :
 - Chambre d'hôtes dans la limite de 5 chambres et 20m² de surface de plancher par chambre,
 - Gîtes ruraux dans la limite de 3 gîtes pour une surface de plancher maximale de 150m² pour l'ensemble existant ou à créer
 - Les locaux de vente, d'exposition, de conditionnement et de dégustation des produits de l'exploitation en complément de la production de l'activité agricole doivent être intégrés dans le bâtiment principal de l'exploitation et sont limitées à 50m² de surface de plancher
- Les changements de destination des bâtiments existants (repérés sur le REGLEMENT GRAPHIQUE) vers une ou plusieurs destinations admises dans la zone A, à condition :
 - que les travaux de rénovation et de réhabilitation des bâtiments ainsi repérés soient réalisés en préservant les caractéristiques traditionnelles (formes, ouvertures, 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.

Uniquement dans le secteur Ar, peut être admis les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement de l'activité agricole de recherche existante, ainsi que ces activités connexes

Uniquement dans le secteur As, peut être admis une station de lavage collective pour les engins agricoles et les équipements associés.

6.1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

6.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

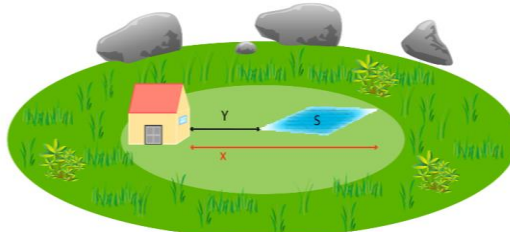
6.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

6.2.1.1. GENERALITES

Dans le secteur A (non compris les secteurs Ar et As) :

Pour les extensions et les annexes, elles doivent être en cohérence avec l'implantation des constructions existantes et comprises dans un rayon de 40m afin d'éviter le mitage.

Règle illustrée relative à la réalisation d'une annexe et/ou piscine :



Avec : $Y = 0m$ pour les annexes & $Y < 10m$ pour la piscine ; $X < 40m$; $S < 50m^2$

Dans les secteurs Ar et As :

Non réglementé

6.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour tout type de constructions et installations, les reculs doivent être de :

DANS LE SECTEUR	POSSIBLE A L'ALIGNEMENT	DES VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (y compris les chemins de servitudes, chemins ruraux...)
A	X	Minimum de 4 mètres
Ar	X	Minimum de 4 mètres
As	✓	Non réglementé

6.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour tout type de constructions et installations, les reculs doivent être de :

DANS LE SECTEUR	POSSIBLE A L'ALIGNEMENT	LIMITES SEPARATIVES
A	X	Minimum de 5 mètres
Ar	X	Minimum de 5 mètres
As	X	Non réglementé

6.2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cf. Règlement de toutes les zones

6.2.1.5. EMPRISE AU SOL

Cf. Règlement de toutes les zones

6.2.1.6. VOLUMETRIE ET HAUTEUR

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faitage ou à l'acrotère. 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.

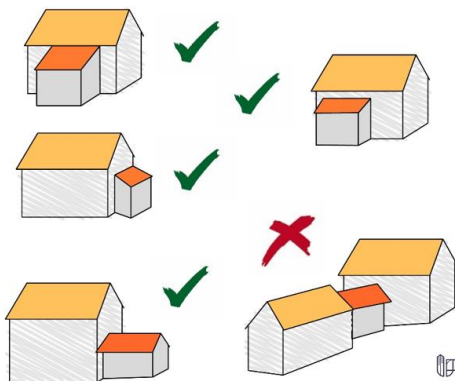
6.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.2.2.1. QUALITE URBAINE

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
- ne pas aggraver la transparence hydraulique et/ou écologique

Règle illustrée relative à la réalisation d'une extension et/ou d'une annexe :



6.2.2.2. QUALITE ARCHITECTURALE

Les travaux sur le bâti existant doivent participer à la qualité architecturale (y compris les couleurs et les matériaux) de l'ensemble bâti au sein duquel il s'insère.

Pour les constructions les plus massives (hangars agricoles...), une haie (dont les caractéristiques sont identiques aux clôtures, cf. chapitre 2.2.2.4) ou un alignement d'arbres fruitiers (choix libre) doit être implantée le long des deux façades les plus longues afin d'atténuer son impact dans le paysage.

6.2.2.2.1. Façades et équipements

Cf. Règlement de toutes les zones

6.2.2.2.2. Ouvertures

Cf. Règlement de toutes les zones

6.2.2.2.3. Les couvertures et toitures

Cf. Règlement de toutes les zones

6.2.2.2.4. Clôtures

Cf. Règlement de toutes les zones

6.2.2.2.5. Superstructures

Cf. Règlement de toutes les zones

6.2.2.2.6. Eléments en façade et saillies

Cf. Règlement de toutes les zones

6.2.2.3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

6.2.2.3.1. Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Cf. Règlement de toutes les zones

6.2.2.3.2. Biodiversité, performance énergétique et végétalisation

Cf. Règlement de toutes les zones

6.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

6.2.3.1. SURFACE ECO-AMENAGEABLE

Cf. Règlement de toutes les zones

6.2.3.2. PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

Les espaces végétalisés/cultivées correspondent à :

DANS LE SECTEUR	POURCENTAGE D'ESPACES VEGETALISES / CULTIVEES
A	Entre 70 et 100% de la surface totale de l'unité foncière ⁸
Ar	Entre 40 et 60% de la surface totale de l'unité foncière
As	Entre 60 et 80% de la surface totale de l'unité foncière

6.2.4. STATIONNEMENT

6.2.4.1. STATIONNEMENT VEHICULES

Cf. Règlement de toutes les zones

6.2.4.2. STATIONNEMENT VELO

Cf. Règlement de toutes les zones

6.2.4.3. LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Cf. Règlement de toutes les zones

6.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

6.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

6.3.1.1. ACCES

Cf. Règlement de toutes les zones

6.3.1.2. VOIRIE

Cf. Règlement de toutes les zones

6.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

6.3.2.1. RESEAU D'EAU POTABLE

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.

⁸ UNITE FONCIERE, c'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

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.

6.3.2.2. RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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.

6.3.2.3. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables, lesquels doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, correspondant à au moins :

DANS LE SECTEUR	POURCENTAGE D'ESPACES PERMEABLES
A	>70%
Ar	>60%
As	>60%

6.3.2.4. PISCINES

Cf. Règlement de toutes les zones

6.3.2.5. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Cf. Règlement de toutes les zones

6.3.2.6. RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Cf. Règlement de toutes les zones

6.3.2.7. COLLECTE DES DECHETS

Cf. Règlement de toutes les zones

ZONE N

7. DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE : ZONE N

Pour l'ensemble des secteurs soumis à un aléa et/ou à un risque identifié dans le PAC du PLU, sur le site www.georisques.gouv.fr ou autres sites officiels de l'Etat, il conviendra de se référer pour application de la règle la plus contraignante au zonage, plan, règlement écrit, arrêté préfectoral... desdits aléas-risques (PPRi, retrait-gonflement argiles, glissement de terrain, feux de forêt, ICPE-SEVESO...).

En cas de superposition de réglementations, c'est toujours la règle la plus contraignante qui s'applique.

Caractéristiques 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...).

A l'appui des orientations du PADD, la zone N se compose de plusieurs secteurs :

- Un secteur **N** : secteur dédié aux espaces naturels dits de « nature ordinaire »
- Un secteur **Nc** : secteur dédié aux activités de carrières existantes et/ou à la création d'ouvrages hydrauliques
- Un secteur **Ncd** : secteur dédié à l'activité des centres de stockage de déchets ultimes
- Un secteur **Nd** : secteur dédié à l'activité de déchetterie/recyclerie/ressourcerie
- Un secteur **Ngv** : secteur dédié à une aire d'accueil de grand passage des gens du voyage
- Un secteur **Nl** : secteur 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 nécessaires au fonctionnement de ces équipements et espaces publics (tels que vestiaires, locaux techniques, buvettes, salle de restauration, snacking...)
- Un secteur **Np** : secteur naturel correspondant à des espaces naturels à protéger pour des raisons écologiques, environnementales mais également pour des mesures de protection (ERC, captages d'eau potable...)
- Un secteur **Npv** : secteur dédié à l'accueil d'un équipement de production d'énergie photovoltaïque
- Un secteur **Nt** : secteur naturel à dominante d'accueil touristique de type camping-caravaning. Au sein du secteur Nt, un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (**STECAL**) pour permettre l'implantation de la structure administrative de l'équipement (accueil, logement de fonction, salle de réception, sanitaires, locaux techniques...)
- Un secteur **Nz** : secteur correspondant aux dispositifs de gestion des eaux pluviales de la ZAC des Ferrières (bassins de rétentions)

7.1. DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES :

Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

DESTINATIONS	N	Nc & Ncd	Nd	Ngv	Nl	Np	Npv	Nt & STECAL	Nz
Sous-destinations	✓/X	✓/X	✓/X	✓/X	✓/X	✓/X	✓/X	✓/X	✓/X
Exploitation agricole et forestière									
Exploitation agricole	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Exploitation forestière	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Habitation									
Logement	X	✓	X	X	X	X	X	✓ ⁹	X
Hébergement	X	X	X	✓	X	X	X	✓ ¹⁰	X
Commerce et activités de services									
Artisanat et commerce de détail	X	X	✓	X	X	X	X	X	X
Restauration	X	X	X	X	✓	X	X	✓	X
Commerce de gros	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X	X	✓	X	✓	X	X	✓	X
Hôtels	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres hébergements touristiques	X	X	X	X	X	X	X	✓	X
Cinéma	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipement d'intérêt collectif et services publics									
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	✓	X	X	✓	✓	✓	X	✓	X
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	✓	X	✓	✓	✓	✓	✓	✓	X
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Salles d'art et de spectacles	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Équipements sportifs		X	X	X	✓	X	✓	✓	X
Autres équipements recevant du public	X	✓	X	X	✓	X	X	✓	X
Autres activités des secteurs Secondaire ou Tertiaire									
Industrie	X	✓	X	X	X	X	X	X	X
Entrepôt	X	X	✓ ¹¹	X	X	X	X	X	X
Bureau	X	✓	X	X	X	X	X	X	X
Centre de congrès et d'exposition	X	✓	X	X	X	X	X	X	X

7.1.1. OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions, usages ou affectations des sols sont admises sauf les suivantes :

- Toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions relatives aux zones inondables définies dans le PPRi annexé au PLU
- Les constructions et les extensions des constructions destinées à l'habitation si elles ne respectent pas les conditions définies à l'article 7.1.2 dans le présent règlement
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non réalisées dans les conditions définies à l'article 7.1.2 dans le présent règlement
- Les nouvelles carrières et/ou gravières sauf secteurs NC et NCD
- Les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs
- Les parcs résidentiels de loisirs

⁹ Les logements autorisés sont les suivants : les « résidences démontables » constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs » (par exemple les yourtes), les chambres d'hôtes (au sens de l'article d.324.13 du code du tourisme, i-e limitées à cinq chambres pour une capacité maximale de 15 personnes), les meublés de tourisme (dès lors qu'ils ne proposent pas de prestations hôtelières au sens de l'article 261.d.4.b du code général des impôts) ...

¹⁰ Les hébergements autorisés sont les suivants : les résidences de tourisme, les villages résidentiels de tourisme, les villages et maisons familiales de vacances...

¹¹ Les entrepôts autorisés sont ceux nécessaires aux activités économiques autorisées dont les carrières

7.1.2. LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Dans le secteur N (non compris les secteurs Nc, Ncd, Nd, Ngv, Nl, Np, Npv, Nt et Nz) peuvent être admis :

Extension limitée à 50 m² (équipements publics et piscine)

- 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.
 - Une seule annexe (non comprise la piscine) dans la limite de 50 m², située dans un rayon de 10 m du bâtiment principal
 - Une piscine, dont le bassin ne pourra excéder 50 m², située dans un rayon de 60 m du bâtiment principal
- L'aménagement, dans l'enveloppe ou en extension mesurée des bâtiments existants permettant les activités complémentaires (à condition de rester secondaires) d'accueil à la ferme définies de la manière suivante :
 - Chambre d'hôtes dans la limite de 5 chambres et 20m² de surface de plancher par chambre,
 - Gîtes ruraux (existant ou à créer) dans la limite de 3 gîtes pour une surface de plancher maximale de 150m² pour l'ensemble
 - Les locaux de vente, d'exposition, de conditionnement et de dégustation des produits de l'exploitation en complément de la production de l'activité agricole doivent être intégrés dans le bâtiment principal de l'exploitation et sont limitées à 50m²
- Les changements de destination des bâtiments existants (repérés sur le REGLEMENT GRAPHIQUE) vers une ou plusieurs destinations admises dans la zone N, 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 caractéristiques traditionnelles (formes, ouvertures, 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.

Uniquement dans le secteur Nc sont admis :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité de carrières et d'exploitation de granulats sont autorisées.

L'aménagement de dispositifs de gestion des eaux pluviales (ouvrages hydraulique, bassins de rétention...) sont autorisés.

Uniquement dans le secteur Ncd sont admis :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité de centre de stockage de déchets ultimes sont autorisées.

Uniquement dans le secteur Nd sont admis :

Les constructions et installations nécessaires à l'activité de déchetterie

Les constructions et installations nécessaires à l'activité de recyclerie

Les constructions et installations nécessaires à l'activité de ressourcerie

Uniquement dans le secteur Ngv sont admis :

Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement d'une aire d'accueil de grand passage

des gens du voyage (bloc sanitaire...)

Uniquement dans le secteur Nl peuvent être admis :

Les aménagements d'espaces publics, d'équipements sportifs et de loisirs, des bassins de rétention des eaux pluviales ainsi que les bâtiments nécessaires au fonctionnement de ces équipements et espaces publics (tels que vestiaires, locaux techniques, buvettes, salle de restauration, snacking...).

Uniquement dans le secteur Np sont admis :

Ne sont admis que ce qui est inscrit aux « Dispositions communes applicables à toutes les zones »

Uniquement dans le secteur Npv sont admis :

Dans l'attente de l'aboutissement du projet photovoltaïque envisagé, l'activité de loisirs existante sera pérennisée en l'état.

Les constructions et installations nécessaires à l'accueil d'un équipement de production d'énergie photovoltaïque. ICPE autorisées

La coactivité avec une exploitation agricole/piscicole est possible.

Uniquement dans le secteur Nt peuvent être admis :

Les constructions et installations nécessaires à l'accueil touristique de type camping-caravaning, sous réserve que celui-ci soit porteur d'ambitions écologiques (transparence écologique, gestion des eaux pluviales avec récupération des eaux pour l'utilisation interne, faible imperméabilisation des sols...).

Uniquement dans le STECAL (inclus dans le secteur Nt) peuvent être admis :

Au sein du secteur Nt, un Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) est identifié pour permettre la réalisation et l'implantation de la structure administrative de l'équipement (avec accueil du public, logement de fonction, salle de réception, sanitaires, locaux techniques...) pour une emprise au sol maxi de 300m².

Le STECAL pourra également permettre l'implantation de quelques HLL (mobil-homes, cabanes dans les arbres ou sur pilotis...) pour une emprise au sol maxi de 600m², ainsi que de quelques blocs sanitaires pour une emprise au sol maxi de 100m².

Uniquement dans le secteur Nz peuvent être admis :

Le remplacement, le renforcement et le réaménagement des dispositifs de gestion des eaux pluviales de la ZAC des Ferrières (bassins de rétentions)

7.1.3. MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

7.2. CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

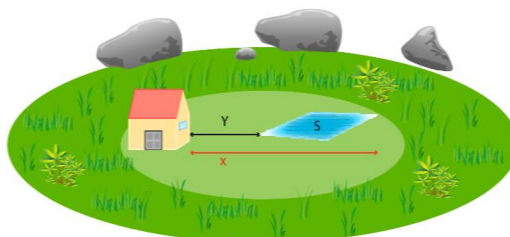
7.2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

7.2.1.1. GENERALITES

Pour les constructions existantes, les extensions et les annexes doivent être en cohérence avec

l'implantation des constructions existantes et comprises dans un rayon de 40m afin d'éviter le mitage.

Règle illustrée relative à la réalisation d'une annexe et/ou piscine :



Avec : Y = 0m pour les annexes & Y < 10m pour la piscine ; X < 40m ; S < 50m²

7.2.1.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Pour tout type de constructions et installations, les reculs doivent être de :

DANS LE SECTEUR	POSSIBLE A L'ALIGNEMENT	VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (y compris les chemins de servitudes, chemins ruraux...)
N	X	Minimum de 4 mètres
Nc	X	Minimum de 4 mètres
Ncd	X	Minimum de 4 mètres
Nd	X	Minimum de 4 mètres
Ngv	X	Minimum de 4 mètres
Nl	✓	Minimum de 4 mètres
Np	X	Minimum de 4 mètres
Npv	X	Minimum de 4 mètres
Nt	X	Minimum de 4 mètres
Nz	X	Non réglementé

7.2.1.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour tout type de constructions et installation, les reculs doivent être de :

DANS LE SECTEUR	POSSIBLE A L'ALIGNEMENT	LIMITES SEPARATIVES
N	X	Minimum de 5 mètres
Nc	X	Minimum de 5 mètres
Ncd	X	Minimum de 5 mètres
Nd	X	Minimum de 5 mètres
Ngv	X	Minimum de 5 mètres
Nl	✓	Minimum de 5 mètres
Np	X	Minimum de 5 mètres
Npv	X	Minimum de 5 mètres
Nt	X	Minimum de 5 mètres
Nz	✓	Non réglementé

7.2.1.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions existantes ou à venir ne peut être inférieure à 4 mètres.

7.2.1.5. EMPRISE AU SOL

Pour tout type de constructions et installation, les reculs doivent être de :

DANS LE SECTEUR	CES ¹²	CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS CONCERNEES
N	Non réglementé	/
Nc	Non réglementé	/
Ncd	Non réglementé	/
Nd	Non réglementé	/
Ngv	10%	- Bâtiment d'accueil (incluant des sanitaires, le local technique...) - Blocs sanitaires
Nl	Non réglementé	/
Np	Non réglementé	/
Npv	Non réglementé	/
Nt	30%	/
Nt+STECAL	300 m ²	- Bâtiment d'accueil (incluant le logement de fonction, la salle de réception, des sanitaires, le local technique...)
	600 m ²	- HLL
	100 m ²	- Blocs sanitaires
Nz	Non réglementé	/

7.2.1.6. VOLUMETRIE ET HAUTEUR

Dans l'ensemble des secteurs de la zone N (à l'exclusion des secteurs Nc, Ncd, Nt et du STECAL) :

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres (R+1 ¹³).

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.

Uniquement dans les secteurs Nc et Ncd :

La hauteur des constructions et installations dédiées à l'activité des carrières et d'exploitation de granulats est appréciée en fonction du besoin (ou non réglementé) dans la limite de 18 mètres.

Uniquement dans le secteur Nt (STECAL) :

La hauteur maximale du bâtiment principal (accueil) est fixée à 10 mètres (R+1). L'étage est exclusivement dédié au logement de fonction, et il peut être composé d'une attique.

La hauteur maximale des HLL (Habitations Légères de Loisirs) est fixée à 5 mètres.

7.2.2. QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

7.2.2.1. QUALITE URBAINE

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de :

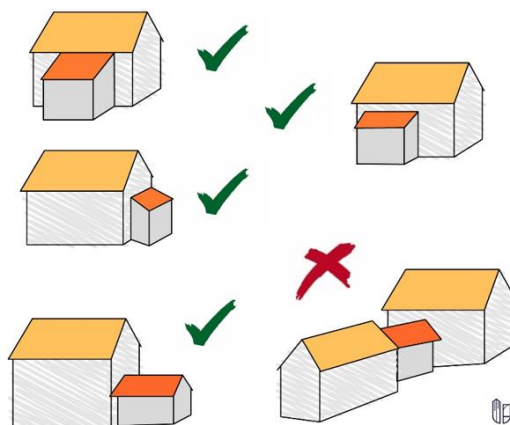
- conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine

¹² CES : Coefficient d'Emprise au Sol. L'Emprise au Sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

¹³ R+1+C : Rez-de-chaussée + 1 étage

- ne pas aggraver la transparence hydraulique et/ou écologique

Règle illustrée relative à la réalisation d'une extension et/ou d'une annexe :



7.2.2.2. QUALITE ARCHITECTURALE

Les travaux sur le bâti existant doivent participer à la qualité architecturale (y compris les couleurs et les matériaux) de l'ensemble urbain au sein duquel il s'insère.

Pour les constructions les plus massives (hangars agricoles...), une haie (dont les caractéristiques sont identiques aux clôtures, cf. chapitre 2.2.2.4) ou un alignement d'arbres fruitiers (choix libre) doit être implantée le long des deux façades les plus longues afin d'atténuer son impact dans le paysage.

7.2.2.2.1. Façades et équipements

Cf. Règlement de toutes les zones

7.2.2.2.2. Ouvertures

Cf. Règlement de toutes les zones

7.2.2.2.3. Les couvertures et toitures

Cf. Règlement de toutes les zones

7.2.2.2.4. Clôtures

Cf. Règlement de toutes les zones

7.2.2.2.5. Superstructures 14

Cf. Règlement de toutes les zones

7.2.2.2.6. Eléments en façade et saillies

Cf. Règlement de toutes les zones

7.2.2.3. QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

7.2.2.3.1. Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique

Cf. Règlement de toutes les zones

7.2.2.3.2. Biodiversité, performance énergétique et végétalisation

Cf. Règlement de toutes les zones

¹⁴ Les superstructures regroupent l'ensemble des éléments et équipements situées au-dessus de la toiture (CTA, caisson d'ascenseur, équipements de production d'énergie, souche de cheminée...).

7.2.3. TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

7.2.3.1. SURFACE ECO-AMENAGEABLE

Cf. Règlement de toutes les zones

7.2.3.2. PLANTATIONS ET ESPACES VERTS

Les espaces végétalisés/cultivés correspondent à :

DANS LE SECTEUR	POURCENTAGE D'ESPACE VEGETALISES / CULTIVEES
N	Entre 70 et 100% de l'unité foncière ¹⁵
Nc	Activité en cours : Non réglementé Après réhabilitation : entre 90 et 100% de l'unité foncière
Ncd	Activité en cours : Non réglementé Après réhabilitation : entre 90 et 100% de l'unité foncière
Nd	Entre 60 et 80% de l'unité foncière
Ngv	Entre 50 et 80% de l'unité foncière
Nl	Entre 60 et 80% de l'unité foncière
Np	Entre 95 et 100% de l'unité foncière
Npv	Non réglementé
Nt	Entre 60 et 80% de l'unité foncière
Nz	Entre 70 et 90% de l'unité foncière

7.2.4. STATIONNEMENT

7.2.4.1. STATIONNEMENT VEHICULES

Cf. Règlement de toutes les zones

7.2.4.2. STATIONNEMENT VELO

Cf. Règlement de toutes les zones

7.2.4.3. LES CHEMINEMENTS PIETONS ET CYCLES

Cf. Règlement de toutes les zones

7.3. EQUIPEMENT ET RESEAUX

Pour l'ensemble des articles de ce TITRE, il conviendra également de se reporter aux « DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A TOUTES LES ZONES ».

7.3.1. DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

7.3.1.1. ACCES

Cf. Règlement de toutes les zones

7.3.1.2. VOIRIE

Cf. Règlement de toutes les zones

¹⁵ UNITE FONCIERE, c'est l'étendue d'un terrain d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire mais qui peut être formé de plusieurs parcelles cadastrales.

7.3.2. DESSERTE PAR LES RESEAUX

7.3.2.1. RESEAU D'EAU POTABLE

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 N, 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.

7.3.2.2. RESEAU D'ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

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.

7.3.2.3. EAUX PLUVIALES

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables, lesquels doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, correspondant à au moins :

DANS LE SECTEUR	POURCENTAGE D'ESPACES PERMEABLES
N	>70%
Nc	Non réglementé
Ncd	Non réglementé
Nd	>80%
Ngv	>70%
Nl	>70%
Np	>90%
Npv	>90%
Nt	>70%
Nz	>85%

7.3.2.4. PISCINES

Cf. Règlement de toutes les zones

7.3.2.5. ELECTRICITE, TELEPHONE ET TELEDISTRIBUTION

Cf. Règlement de toutes les zones

7.3.2.6. RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Cf. Règlement de toutes les zones

7.3.2.7. COLLECTE DES DECHETS

Cf. Règlement de toutes les zones

ANNEXE

8. ANNEXE 1 : LEXIQUE NATIONAL DE L'URBANISME

Le présent lexique vient en complément du lexique national de l'Urbanisme (LNU) issu du décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015. Les définitions issues du LNU sont identifiées dans le texte par « cf. LNU »

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 : Le 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 manœuvre). 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 : cf. LNU « Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »

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 : cf. LNU « Un bâtiment est une construction couverte et close. »

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.

Construction : cf. LNU « Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface. »

Construction existante : cf. LNU « Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante. »

Côte TN (terrain naturel) : Cote du terrain naturel avant travaux, avant-projet.

Côte 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.

Côte 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

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.

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 le Code de l'Urbanisme. 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 : cf. LNU « L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. (...). »

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.

Extension : cf. LNU « L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. »

Gabarit : cf. LNU « Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol. »

Hauteur : cf. LNU « La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur. »

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 : cf. LNU « Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques. »

Local accessoire : cf. LNU (R.151.29 du CU nouveau) « Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale. »

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.

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 œuvre 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.

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

Unité foncière : Îlot 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.

9. ANNEXE 2 : SECTEURS SOUMIS AUX ARTICLES L.111.6 à L.111.10 du CU

Les articles L.111.6 à L.111.10 du CU réglementent les études dites « Amendement DUPONT ».

Article L.111.6 du CU :

En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19.

Article L.111.7 du CU :

L'interdiction mentionnée à l'article L. 111-6 ne s'applique pas :

1° Aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;

2° Aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;

3° Aux bâtiments d'exploitation agricole ;

4° Aux réseaux d'intérêt public ;

5° Aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier ou de l'ouverture d'une voie nouvelle ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

Article L.111.8 du CU :

Le plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, peut fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L.111.9 du CU :

Dans les communes dotées d'une carte communale, la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent peut, avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L. 111-6 au vu d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Article L.111.10 du CU :

Il peut être dérogé aux dispositions de l'article L. 111-6 avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, lorsque les contraintes géographiques ne permettent pas d'implanter les installations ou les constructions au-delà de la marge de recul prévue à l'article L. 111-6, pour des motifs tenant à l'intérêt, pour la commune, de l'installation ou la construction projetée.

Insérer les études en pdf