



DEPARTEMENT DU GARD

BELLEGARDE

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

Réunion publique



Mardi 20 juin 2023

SOMMAIRE

1. Rapport de Présentation

- EIE
- Diagnostic Territorial

2. PADD

- Orientations
- Représentations graphiques

3. Le DRG

- Règlement graphique
- Plan annexe (si nécessaire)
- Règlement écrit

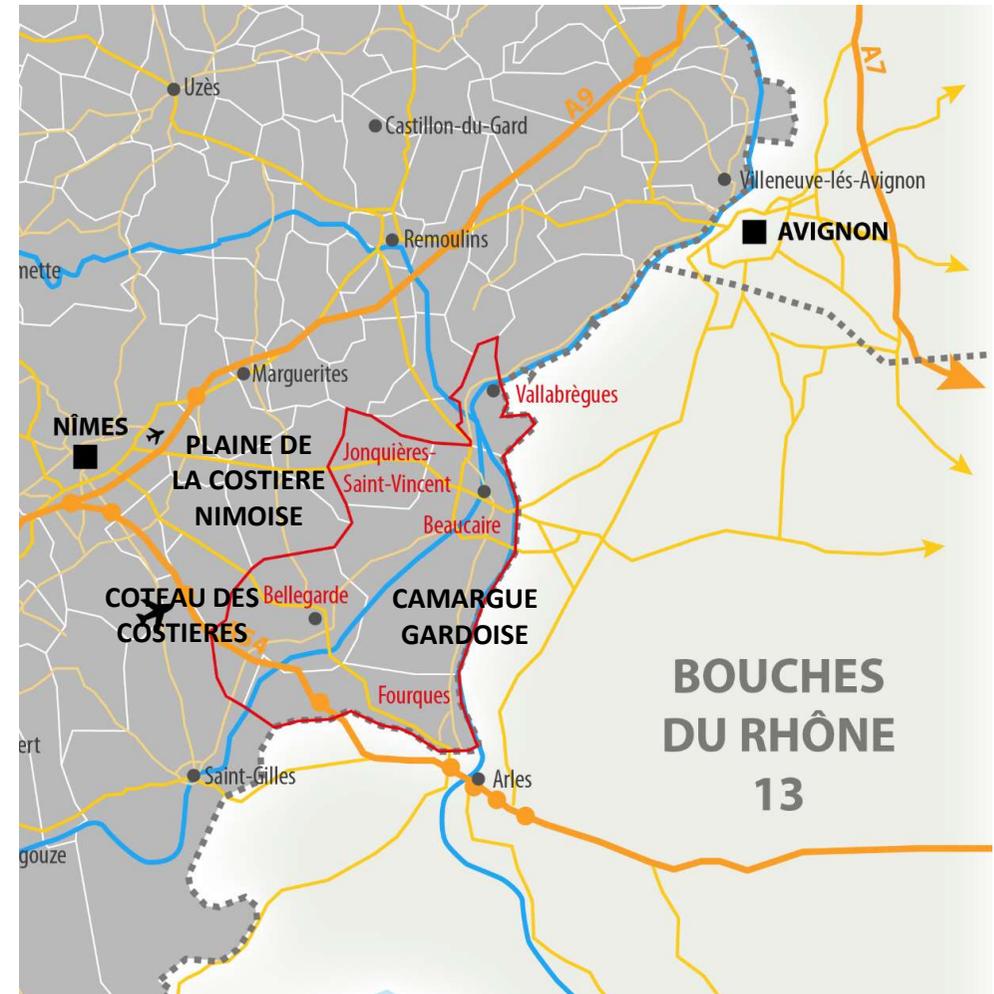
4. OAP

- OAP Patrimoniale
- OAP Thématique
- OAP sectorielle

5. Synthèse

1. Rapport de Présentation

1. Rapport de Présentation



Pays : France

Région : Occitanie - Pyrénées Méditerranée

SCoT Sud Gard

SM (SAGE Vistre – Nappe Vistrenque & Costières)

Pays Garrigues et Costières de Nîmes (Nîmes Métropole + CCBTA)

Département : Gard

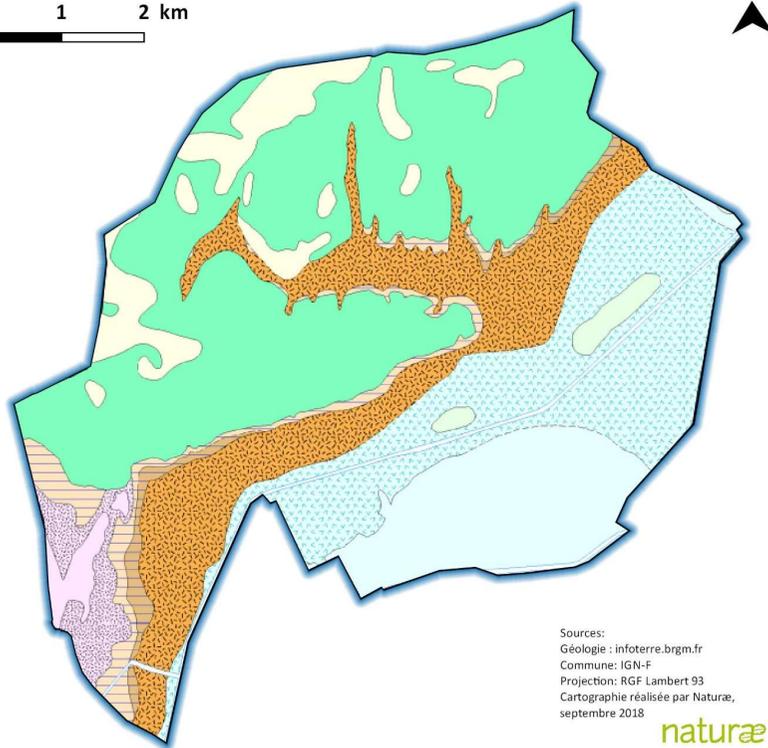
Intercommunalité : Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence (CCBTA)

Commune : Bellegarde

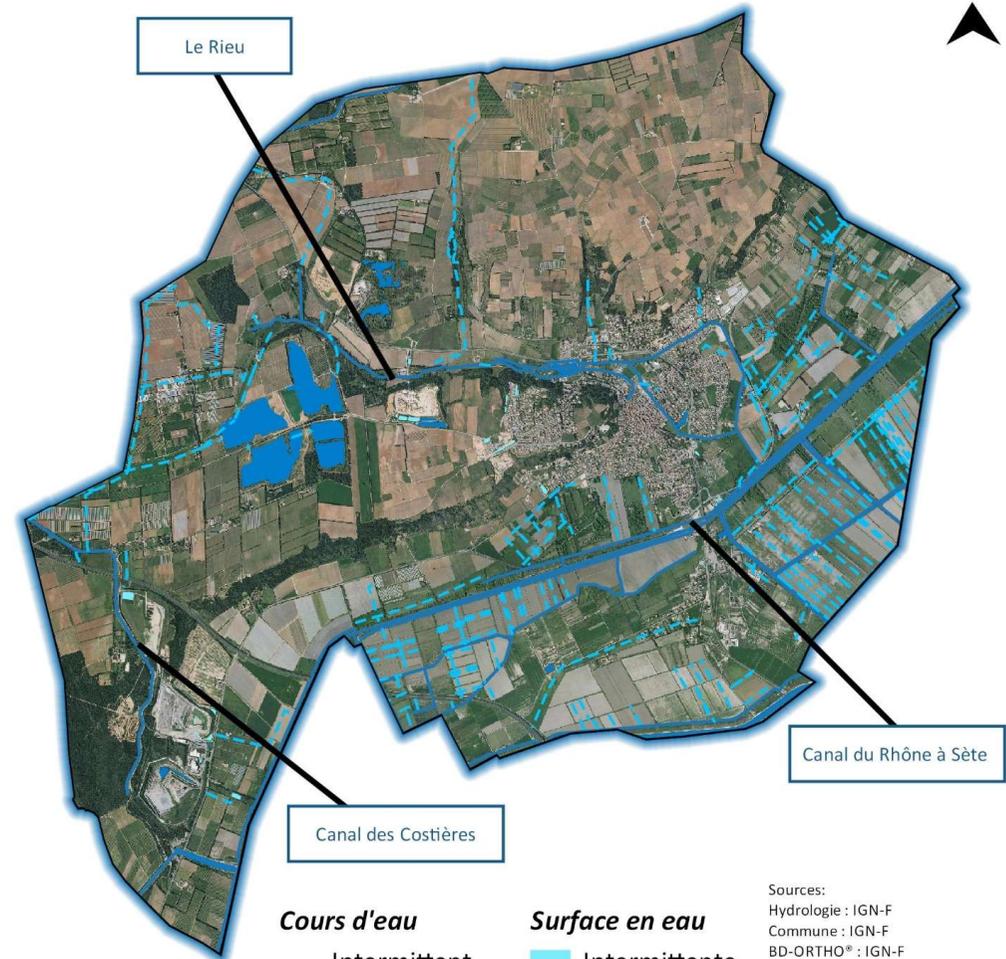
Etat Initial de l'Environnement

Synthèse des Enjeux Physiques :

0 1 2 km



- | | |
|---|--|
| Alluvions anciennes, alluvions des plus hautes terrasses | Alluvions anciennes de moyennes et basses terrasses (Pléistocène sup., Würm ?) |
| Loess in situ (Quaternaire : Würm tardif p.p.) | Hydrographie |
| Imbrication de limons et de cailloutis en bordure SE des Costières (Quaternaire) | Alluvions anciennes (Pléistocène inf.) |
| Sables littoraux ; argiles et marnes saumâtres, (Pliocène) | Formation littorale à galets et sables continentaux (Pleistocène inf.) |
| Argiles et marnes marines (Pliocène) | |
| Limons palustres des dépressions interfluves et des étangs éventuellement avec influence fluviale (Quaternaire récent : Holocène) | |
| Alluvions récentes à actuelles de basses à très basses terrasses et de la plaine d'inondation des rivières actuelles dans le delta du Rhône, alluvions fines mêlés de sédiments palustres (faciès mixtes) (Pléistocène sup.-Holocène) | |



0 1 2 km

Cours d'eau

- Intermittent
- Permanent

Surface en eau

- Intermittente
- Permanente

Sources:
Hydrologie : IGN-F
Commune : IGN-F
BD-ORTHO® : IGN-F
Projection : RGF Lambert 93
Cartographie réalisée par Naturæ,
septembre 2018

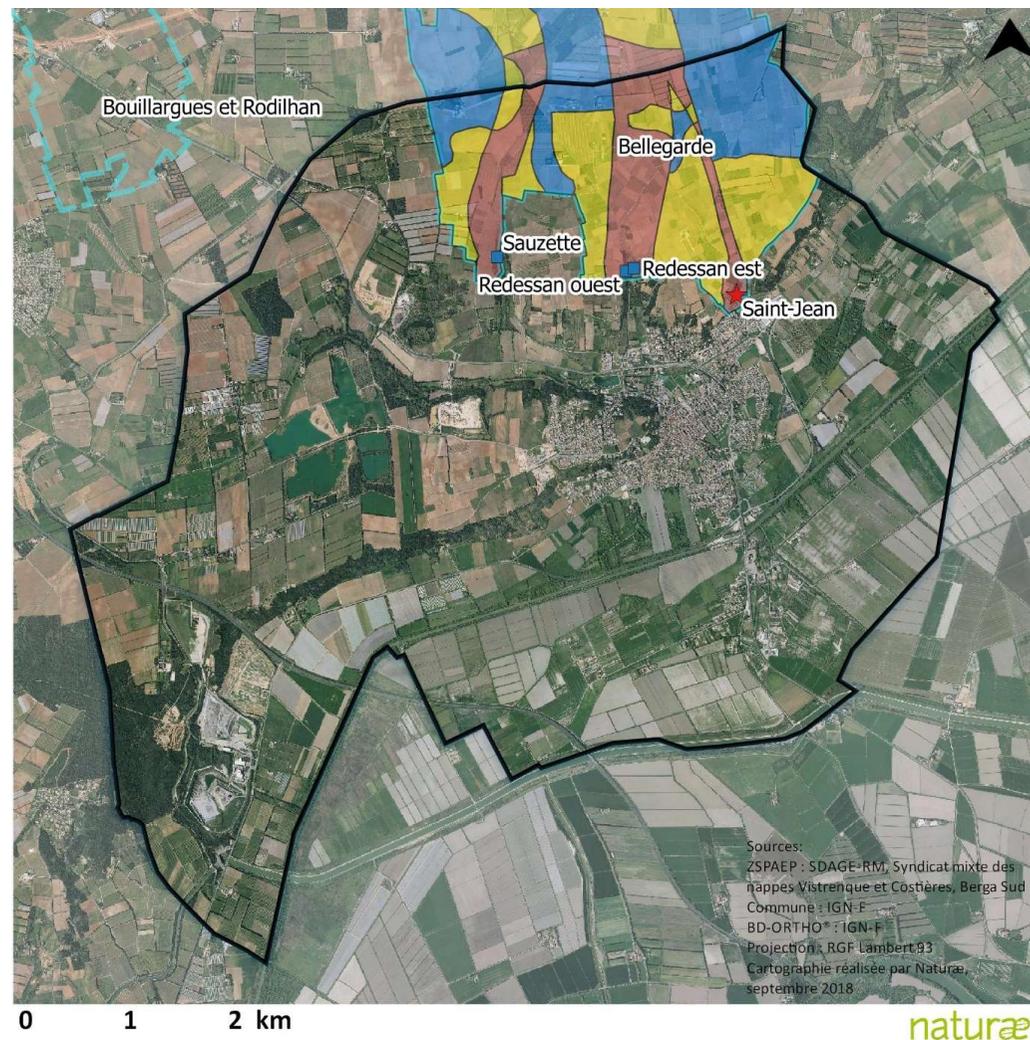
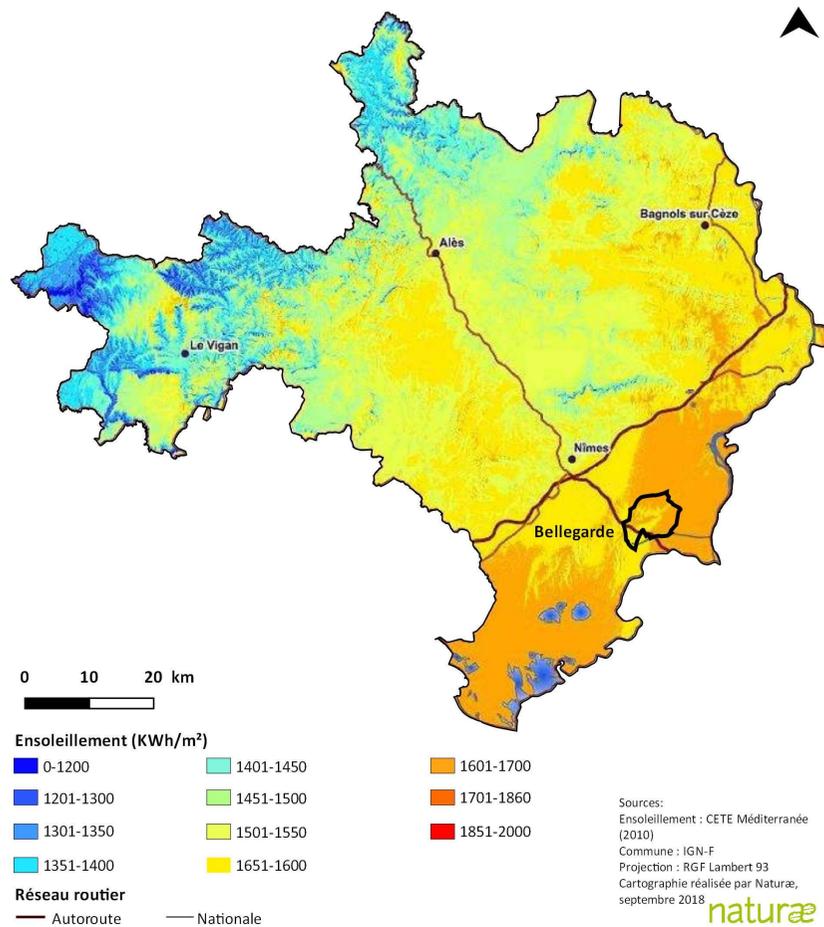
naturæ

Synthèse des Enjeux Physiques :

Atouts		Contraintes	
<ul style="list-style-type: none">▶ Relief doux offrant de beaux paysages ;▶ Climat doux et agréable, favorable à l'attraction touristique et à l'agriculture ;▶ Géologie qui a permis la mise en place de sols favorables à l'agriculture et à l'exploitation de carrières ;▶ Réseau hydrologique remarquable permettant une bonne irrigation de la plaine agricole ;▶ Présence de deux masses d'eau souterraines affleurantes exploitables pour l'AEP.		<ul style="list-style-type: none">▶ Relief au nord de la diagonale sud-ouest–nord-est imposant des travaux de nivellement pour l'urbanisation ;▶ Épisodes cévenols pouvant engendrer des risques d'inondation et risques associés aux forts vents ;▶ Réseau hydrologique en grande partie artificiel ou artificialisé ;▶ Masses d'eau souterraine vulnérables et présentant des enjeux écologiques modérés à forts.	
Enjeux			
Enjeux modérés		<ul style="list-style-type: none">▶ Assurer une bonne gestion du réseau hydrographique artificialisé et naturel sur la commune ;▶ Concilier intérêts économiques et enjeux écologiques dans le cadre de l'exploitation des masses d'eau souterraine affleurantes sur la commune.	

1. Rapport de Présentation

Synthèse des Ressources :



Zone de sauvegarde à préserver pour la production d'eau potable sur les nappes Vistrenque et Costières

Détail du niveau de vulnérabilité pour la ZSE de Bellegarde

Maximale
 Forte
 Moyenne

Ouvrages de prélèvement Usage de l'eau prélevée

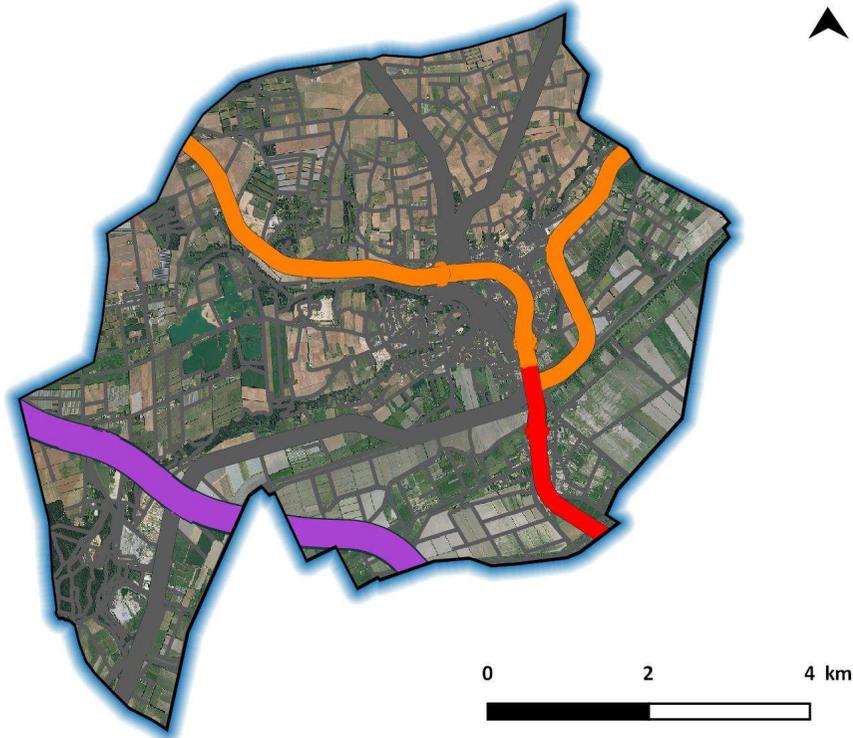
AEP
 Loisirs

Synthèse des Ressources :

Atouts		Contraintes	
<ul style="list-style-type: none">▶ Bonne ressource en eau pour l'AEP ;▶ Exposition aux vents modérée assurant un potentiel éolien exploitable ;▶ Bon potentiel productif photovoltaïque ;		<ul style="list-style-type: none">▶ Ressource en eau encore vulnérable du fait de la distribution à la commune de Fourques (fin 03/2022) ;▶ Contraintes contre-indiquant l'implantation de fermes éoliennes ou photovoltaïques sur une grande partie de la commune ;▶ Biomasse bois faible.	
Enjeux			
Enjeux forts		<ul style="list-style-type: none">▶ Mise en conformité de l'assainissement non collectif afin d'éviter les pollutions de la ressource en eau et du milieu naturel	
Enjeux modérés		<ul style="list-style-type: none">▶ Assurer une bonne gestion quantitative et qualitative de la ressource en eau afin de préserver les intérêts économiques et écologiques associés ;▶ Favoriser la mise en place du photovoltaïque sur bâtiment ;▶ Garantir la valorisation de la biomasse verte d'origine agricole à travers la filière de traitement des déchets.	

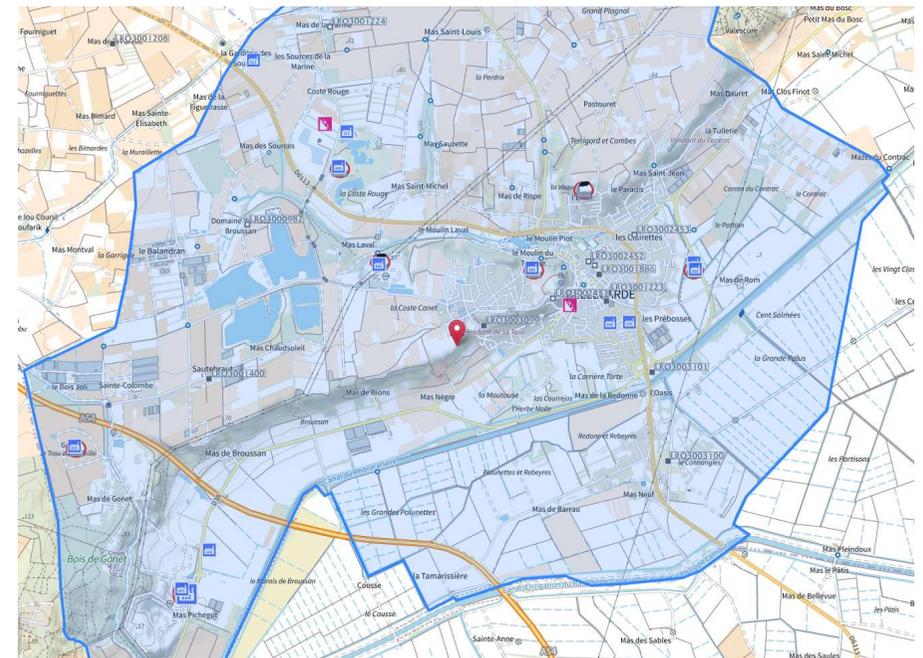
1. Rapport de Présentation

Synthèse des Pollutions & nuisances :



- | Réseau routier | Nuisances sonores |
|----------------|-------------------|
| Autoroute | Catégorie 1 |
| Départementale | Catégorie 2 |
| Autre | Catégorie 3 |

Sources:
 Classement sonore: DDTM 30
 Commune: IGN-F
 BD ORTHO® : IGN-F
 Projection: RGF Lambert 93
 Cartographie réalisée par Naturæ,
 septembre 2018



- Installations classées (Grande échelle)
- | | |
|---------------------|----------------------|
| Usine Seveso | Stations d'épuration |
| Usine non Seveso | Elevage |
| Eolienne | Industries |
| Elevage de bovin | |
| Elevage de volaille | |
| Elevage de porc | |
| Carrière | |

Entreprises : Lafarge Granulats,
 SITA, Ciment Calcia, Cave
 Coopérative...

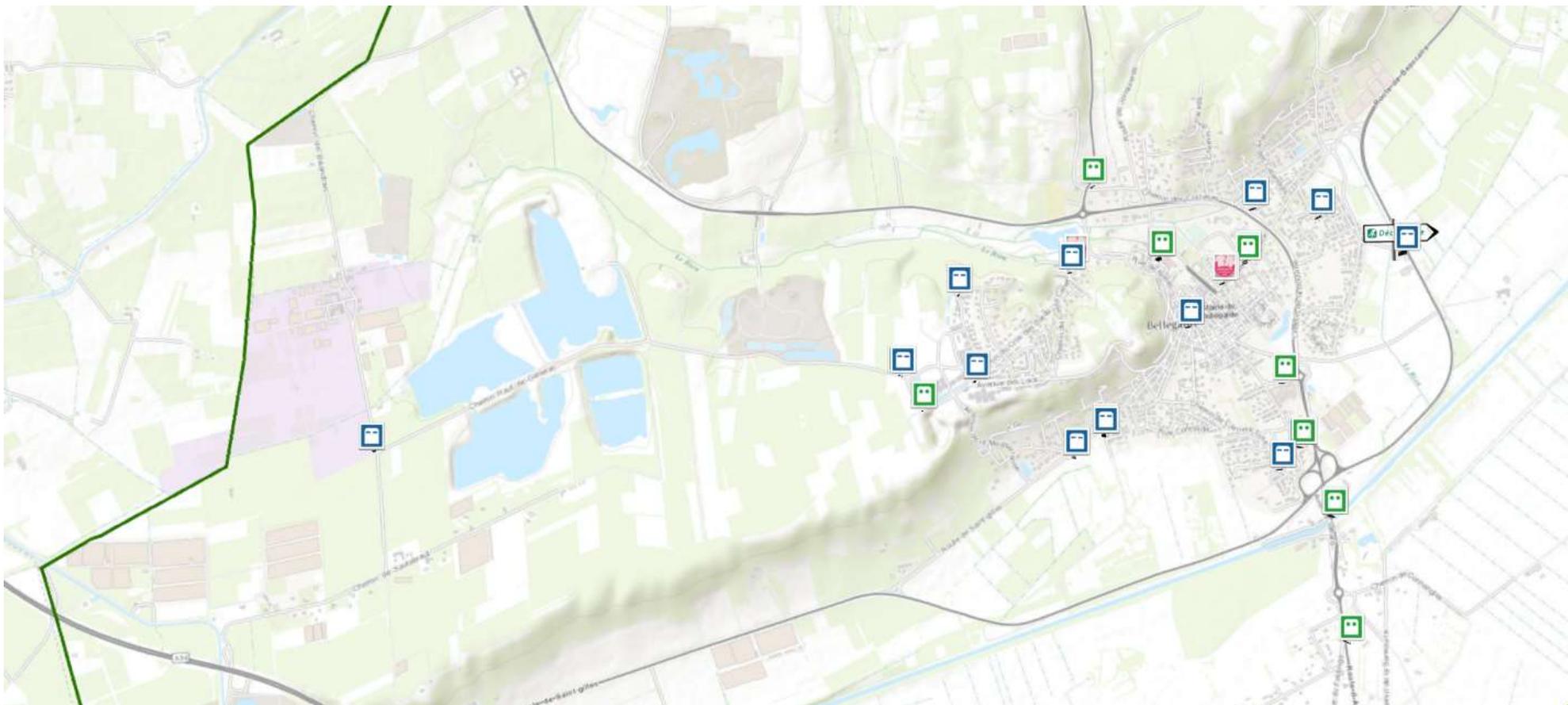
<https://www.georisques.gouv.fr>

Synthèse des Pollutions & nuisances :

Atouts		Contraintes	
<ul style="list-style-type: none">Aucun sol pollué recensé par BASOL sur la commune.		<ul style="list-style-type: none">Mauvaise qualité de l'air, en lien avec de nombreuses activités industrielles polluantes, aux transports et à l'agriculture ;Quatorze sites industriels et activités de service potentiellement polluants recensés sur la commune par BASIAS ;Onze installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) dont une classée en SEVESO « haut seuil » ;Trois axes routiers très bruyants à bruyants sur la commune.	
Enjeux			
Enjeux forts		<ul style="list-style-type: none">Limiter la pollution des sols et de l'air sur la commune en limitant l'implantation de nouvelles infrastructures polluantes et en veillant au respect des normes environnementales au niveau des structures actuellement recensées ;Limiter l'urbanisation aux abords des sites industriels classés ou potentiellement polluants ;	
Enjeux modérés		<ul style="list-style-type: none">Éviter l'urbanisation à vocation de logements à proximité des axes routiers bruyants.	

1. Rapport de Présentation

Synthèse de la Gestion des déchets : points de collectes

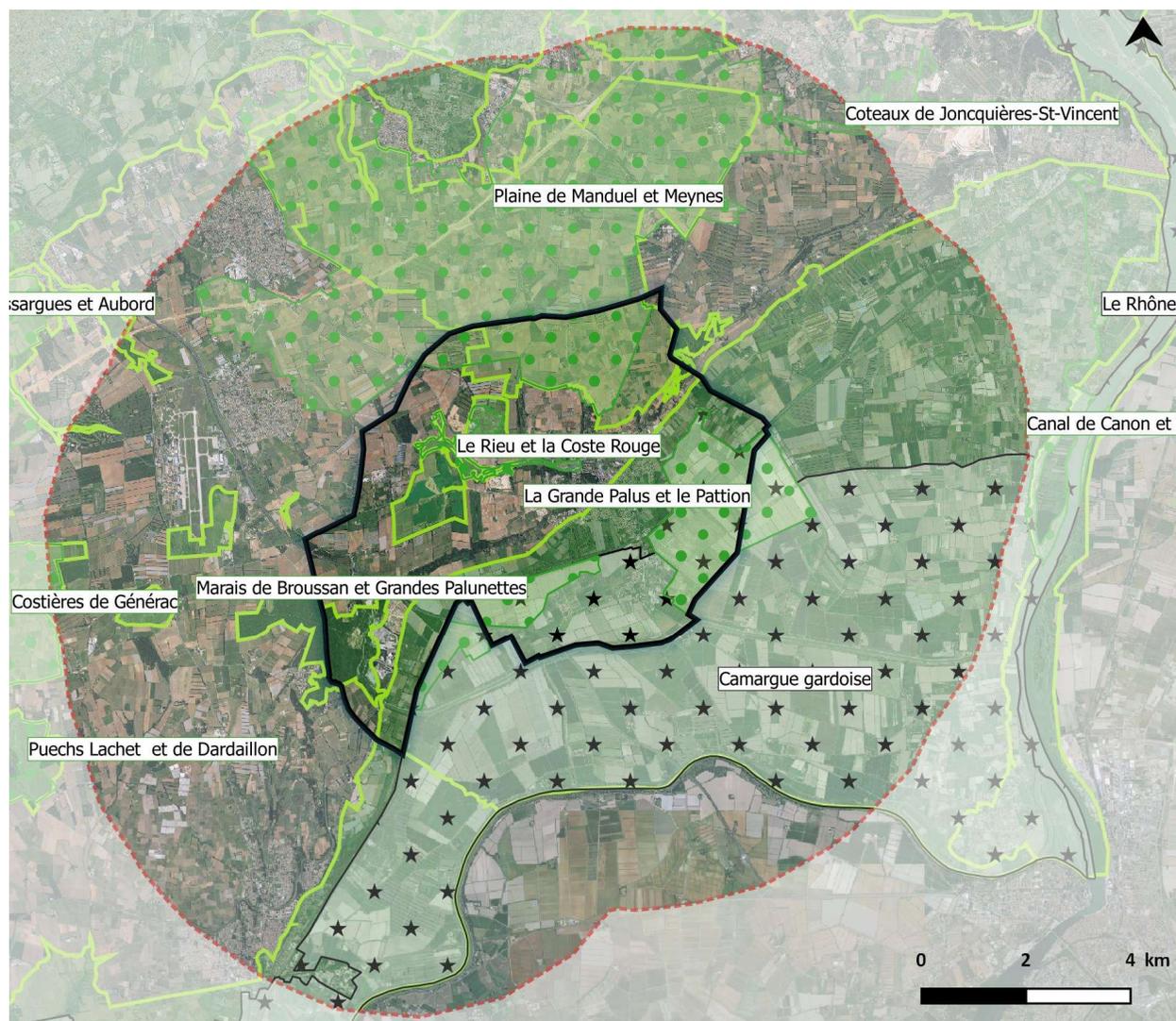


Synthèse de la Gestion des déchets :

Atouts		Contraintes	
<ul style="list-style-type: none">▶ Tri sélectif en place au niveau de la commune ;▶ Présence d'un centre de traitement des déchets directement sur la commune.		<ul style="list-style-type: none">▶ Équipement disparate des différents points de collecte des déchets sur la commune ;▶ Manque de points de collecte dans certains secteurs où on rencontre alors des dépôts sauvages ;▶ L'activité (nécessaire pour le moment) du centre de traitement des déchets inertes doit poursuivre sa lutte contre les nuisances de tout type (sonores, olfactives, visuelles, poussières...).	
Enjeux			
Enjeux forts		<ul style="list-style-type: none">▶ Concilier traitement des déchets et préservation de la santé humaine et de l'environnement sur la commune.	
Enjeux modérés		<ul style="list-style-type: none">▶ Parfaire la démarche de tri sélectif en permettant un accès facilité à tous les types de containers dans toute la commune ;▶ Comblent le manque de points de collecte sur certains secteurs de la commune afin de limiter les dépôts sauvages à l'origine de pollutions ;	

1. Rapport de Présentation

Synthèse des Milieux naturels & de la biodiversité :



 Espace Naturel Sensible (ENS)

Zone d'intérêt écologique faunistique et floristique

 ZNIEFF de type I

 ZNIEFF de type II

Limites

 Bellegarde

 5 km autour de la commune

Sources:

ZNIEFF et ENS : DREAL-LR

Commune: IGN-F

BD ORTHO® : IGN-F

Projection: RGF Lambert 93

Cartographie réalisée par Naturæ,

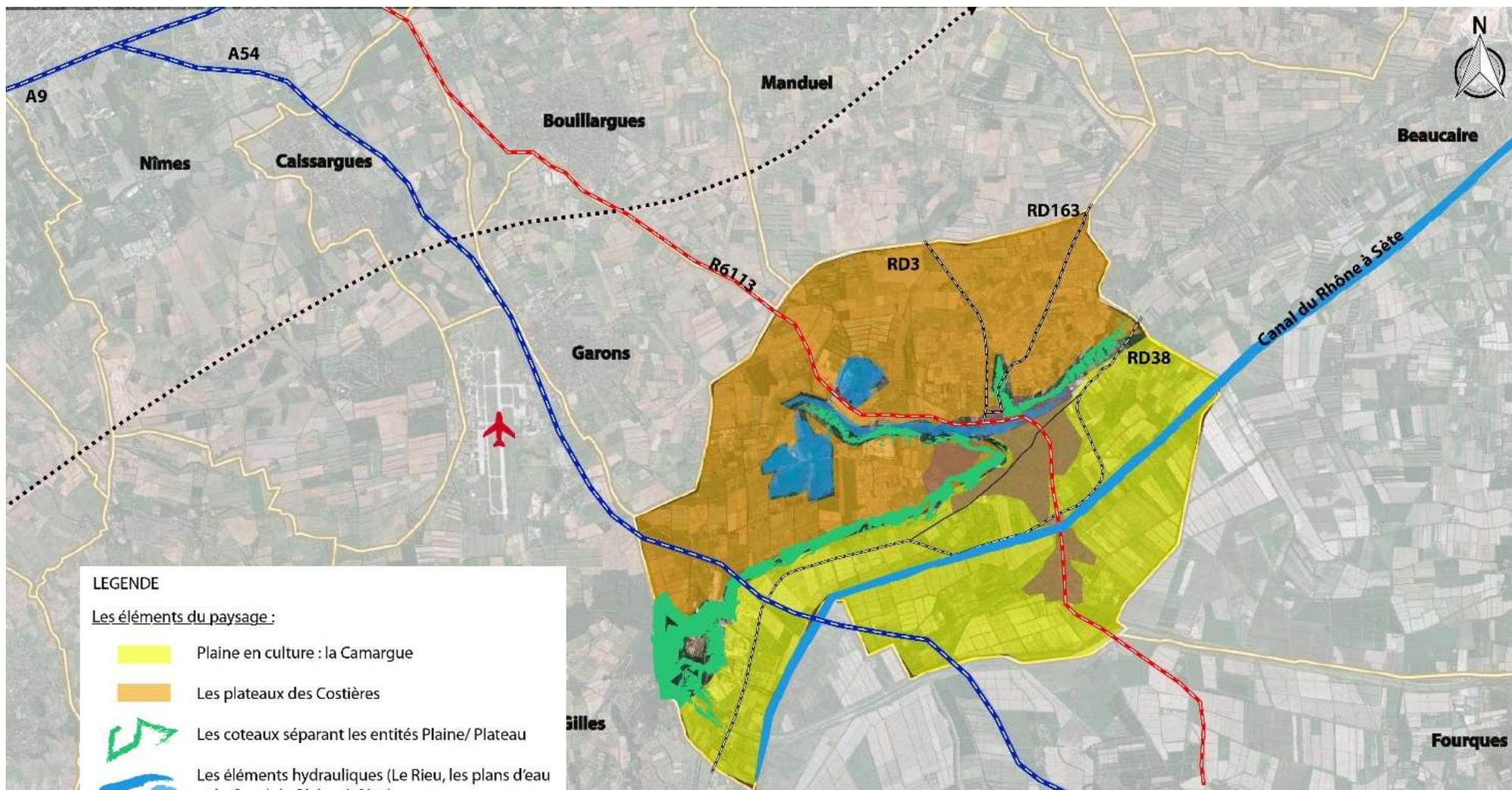
septembre 2018

Synthèse des Milieux naturels & de la biodiversité :

Atouts		Contraintes	
<ul style="list-style-type: none"> ▶ Plus de 80 % du territoire communal occupé par des espaces agricoles en partie humides qui sont favorables à une faune particulière et variée ; ▶ Présence potentielle ou avérée de nombreuses espèces d'intérêt patrimonial ; ▶ Onze périmètres d'inventaires, présentant une biodiversité remarquable, sur la commune ; ▶ Nombreux éléments de la trame verte et bleue présents sur le territoire de la commune. 		<ul style="list-style-type: none"> ▶ 6 % de la surface communale occupée par des espaces naturels ou des cours d'eau (prévoir des mesures de protection, de préservation...); ▶ Enjeux écologiques pouvant entrer en conflit avec les enjeux de développement économique par le biais du développement de certaines filières de production d'énergies renouvelables ; ▶ Un site Natura 2000 présent sur la commune et qui imposent un cadre réglementaire contraignant pour les projets d'urbanisation dans les secteurs à proximité ; ▶ Gestion agricole intensive qui peut nuire à la faune et flore associés aux milieux ouverts cultureux, notamment sur la partie humide du territoire. 	
Enjeux			
Enjeux forts		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Préserver les espaces naturels remarquables identifiés sur la commune grâce au maintien d'un zonage réglementaire favorable au respect de ces espaces de continuités écologiques ; ▶ Veiller à la préservation des corridors de la trame verte (coupures vertes ou agricoles) et bleue (ruisseaux et ripisylves associées) ; 	
Enjeux modérés		<ul style="list-style-type: none"> ▶ Protéger à long terme le patrimoine naturel remarquable grâce à des mesures favorables à la biodiversité ; ▶ Mettre en valeur et sensibiliser le public à cette biodiversité communale remarquable. 	

1. Rapport de Présentation

Synthèse du Paysage & du patrimoine :

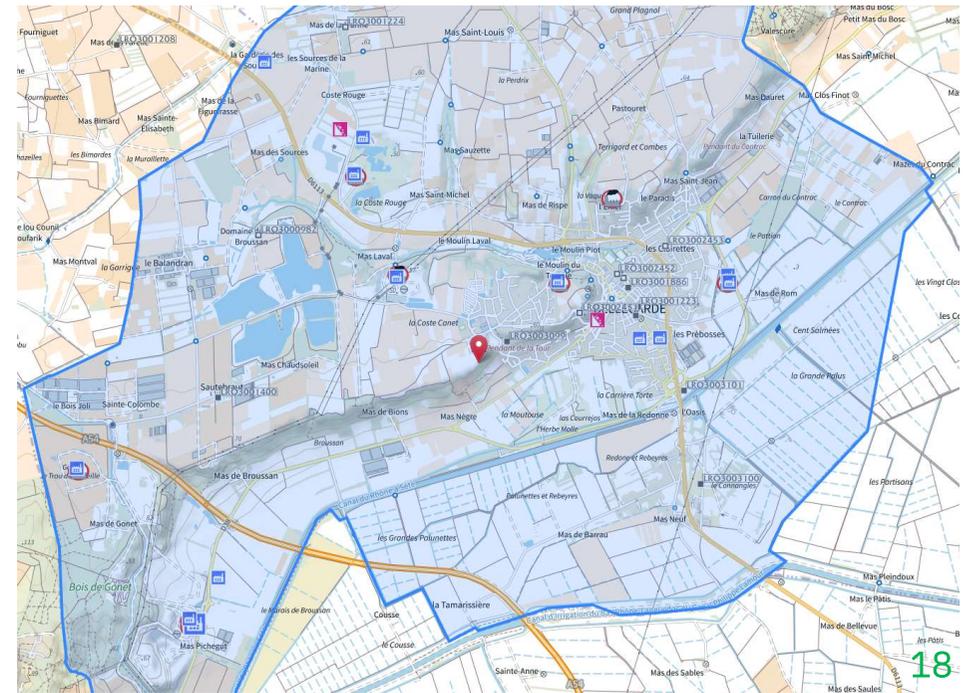
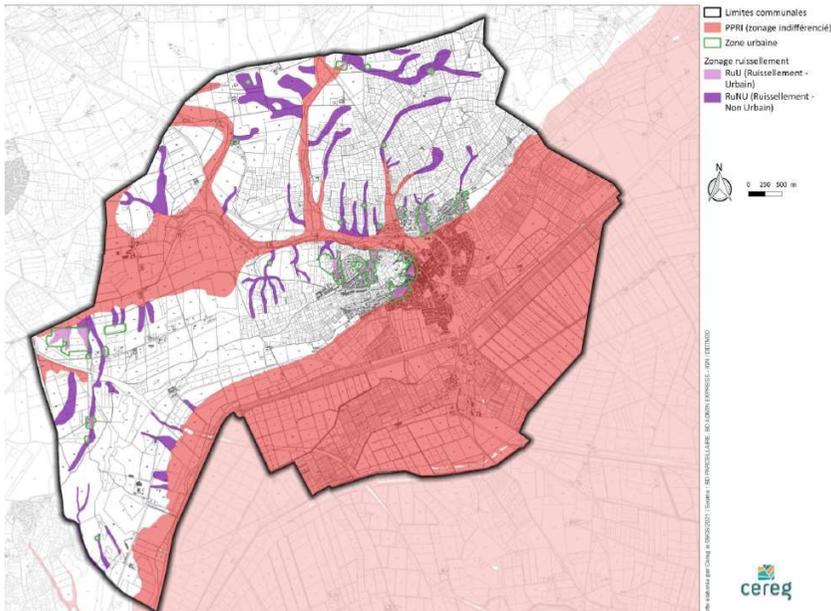
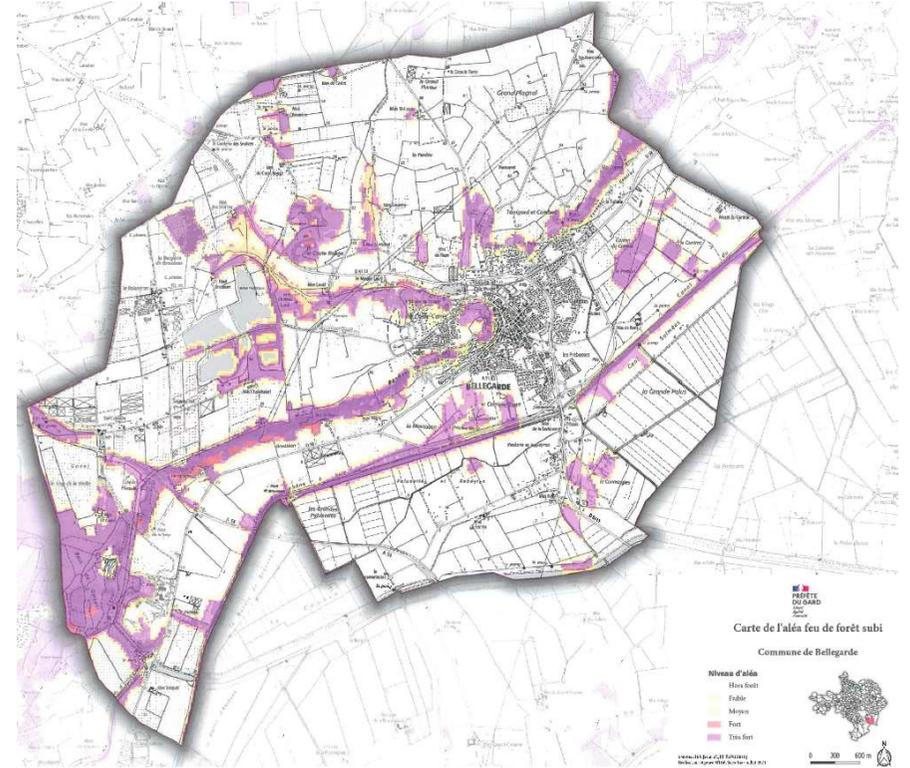
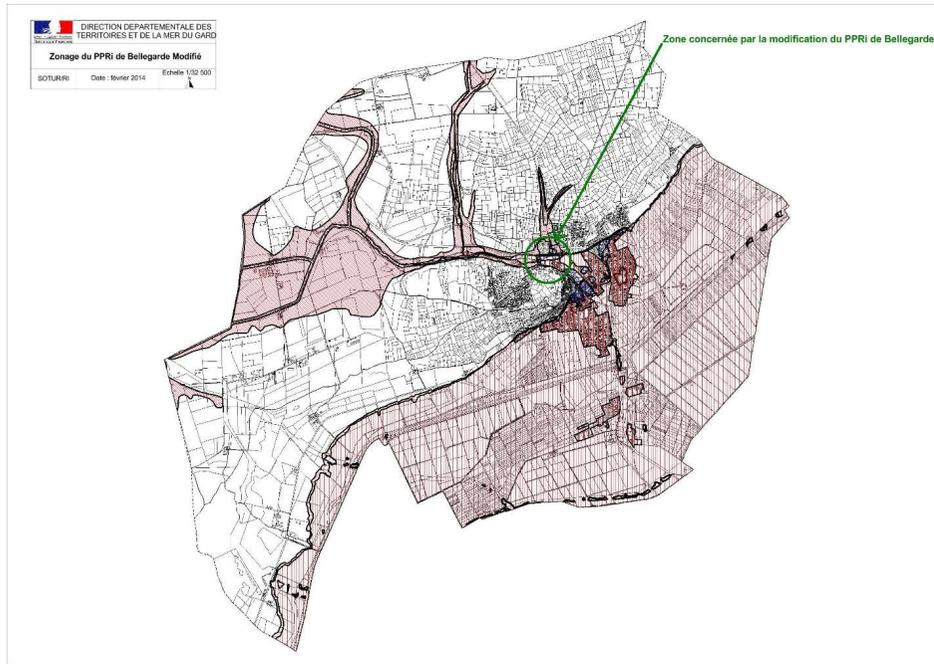


Synthèse du Paysage & du patrimoine :

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none">▶ Un Grand paysage et des cônes de vue de qualité▶ Un patrimoine architectural de qualité et préservé.	<ul style="list-style-type: none">▶ Des espaces agricoles et naturels qualitatifs à mettre en valeur en périphérie de la zone agglomérée▶ Une urbanisation de faible densité consommatrice d'espaces
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none">▶ Préserver le paysage en adaptant l'urbanisation▶ Poursuivre le développement de la commune sans compromettre ses atouts et son identité▶ Porter une réflexion sur la consommation des espaces et le développement urbain▶ Mettre en valeur les vues remarquables▶ Protéger les éléments de petit patrimoine participant à la richesse de la commune▶ Préserver la qualité des entrées de ville, premières images de la commune▶ Préserver les grandes entités paysagères pour garantir la qualité du cadre de vie	

1. Rapport de Présentation

Synthèse des Risques (naturels & industriels) :

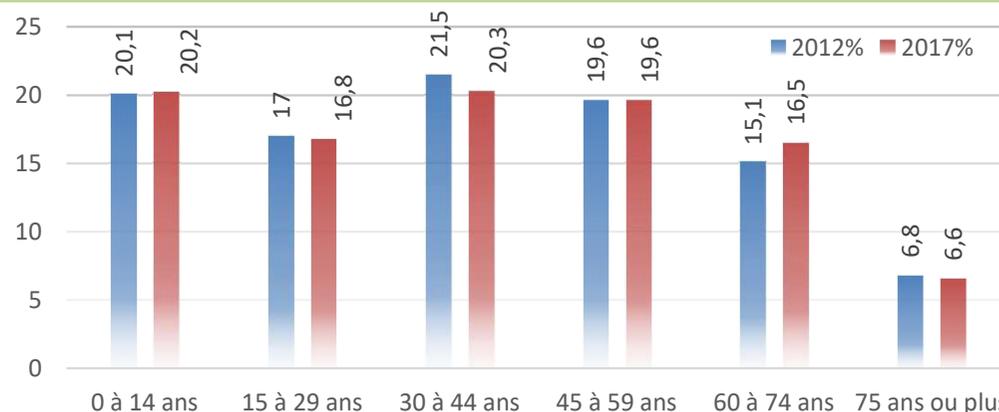


Synthèse des Risques (naturels & industriels) :

Atouts	Contraintes
<ul style="list-style-type: none">▶ Des risques très présents et connus qui permettent d'anticiper l'aménagement futur du territoire.	<ul style="list-style-type: none">▶ Des risques naturels (inondation, feux de forêt, glissement de terrain)▶ Des risques technologiques (ICPE, TMD...)
Enjeux	
<ul style="list-style-type: none">▶ Prendre en compte les différents types de risques et leur localisation géographique lors du choix des zones à urbaniser.▶ Concilier urbanisation et zonage réglementaire associé à ce risque d'inondation.▶ Limiter l'installation d'autres exploitations de ce type sur le territoire communal ;▶ Éviter l'urbanisation à vocation de logement à proximité de ces sites.	

Diagnostic Territorial

LA DEMOGRAPHIE :



DES ATOUTS...

- Une croissance démographique continue depuis 60 ans avec un pic entre 1999-2006. Depuis 2006, la tendance à l'augmentation est plus stable.
- Un indice de jeunesse supérieur à 1 (1,15)
- Une attractivité liée au positionnement de la commune au cœur du triangle Nîmes/Avignon/Arles
- Une augmentation de population liée à l'arrivée de nouveaux ménages (baisse du solde migratoire)

DES POINTS D'ATTENTION...

- Une population qui tend vers le vieillissement (hausse de la part des plus de 60 ans depuis 2010)
- Une baisse du nombre de personnes par ménage (passant de 2,9 en 1990 à 2,4 en 2017)

LES PRINCIPAUX ENJEUX IDENTIFIES :

- Proposer un développement de la commune en lien avec la volonté politique de continuer une gestion urbaine de proximité (équipements, logements et services à la population...) adaptée à la tendance démographique continue

Séduire les jeunes actifs des bassins d'emplois de Nîmes et d'Arles

LE LOGEMENT :

DES ATOUTS...

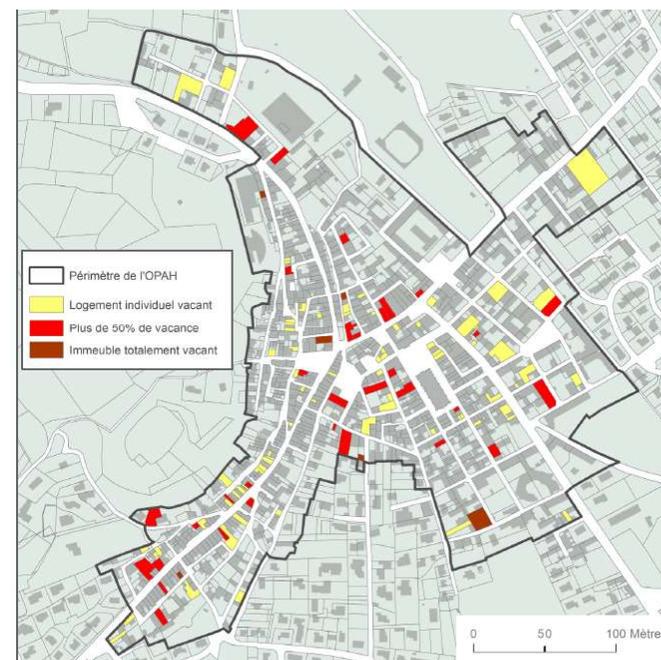
- Un bâti traditionnel à l'architecture intéressante en cœur de ville
- Une augmentation nette du nombre de logements sociaux

DES POINTS D'ATTENTION...

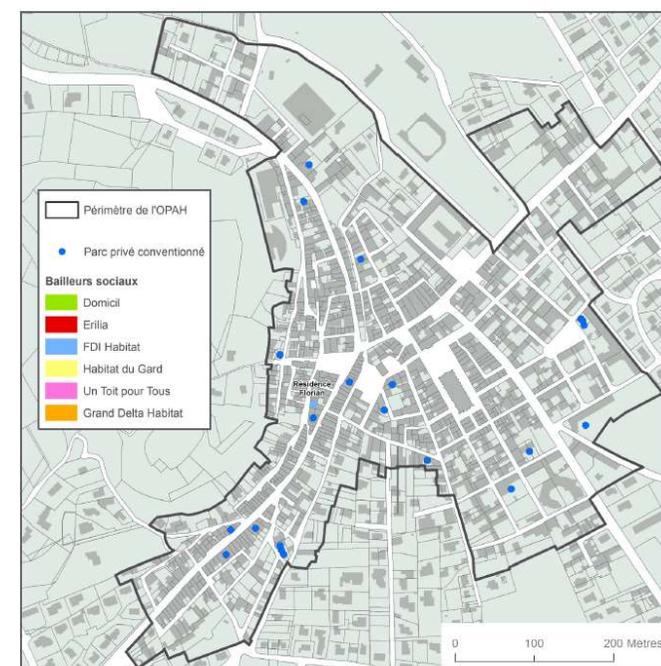
- Une vacance autour de 8% (PLH), mais concentrée sur le périmètre de l'OPAH-RU (opération en cours)
- Une majorité de logements de 4 pièces ou plus
- Une très grande prépondérance des maisons (83%) sur les appartements (17%)

LES PRINCIPAUX ENJEUX IDENTIFIES :

- Maitriser la croissance démographique pour accueillir 600 logements nouveaux d'ici à 2030, puis 570 entre 2030 et 2035
- Densifier les secteurs déjà urbanisés et favoriser un renouvellement de l'habitat vacant
- Assurer la mise en valeur du patrimoine bâti
- Diversifier l'offre de logements permettant l'accès du territoire à tous et en favorisant la mixité sociale et/ou fonctionnelle



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP © 2016, calculs A'U.



Sources : fichier Majic Cerema au 01/01/2014, © Cadastre DGFIP © 2016, calculs A'U.

L'ACTIVITE ECONOMIQUE :



L'ACTIVITE ECONOMIQUE :

DES ATOUTS...

- Un tissu économique dynamique de PME tourné vers les secteurs du tertiaire et de l'agriculture avec un grand nombre de commerces de proximité, mais également des zones d'activités à vocation industrielle (Broussan), et artisanales (Le Rieu et Salicorne)
- Le port (70 anneaux, 2 péniches hôtel et chambres d'hôtes...)
- Un nombre d'emploi en hausse

DES POINTS D'ATTENTION...

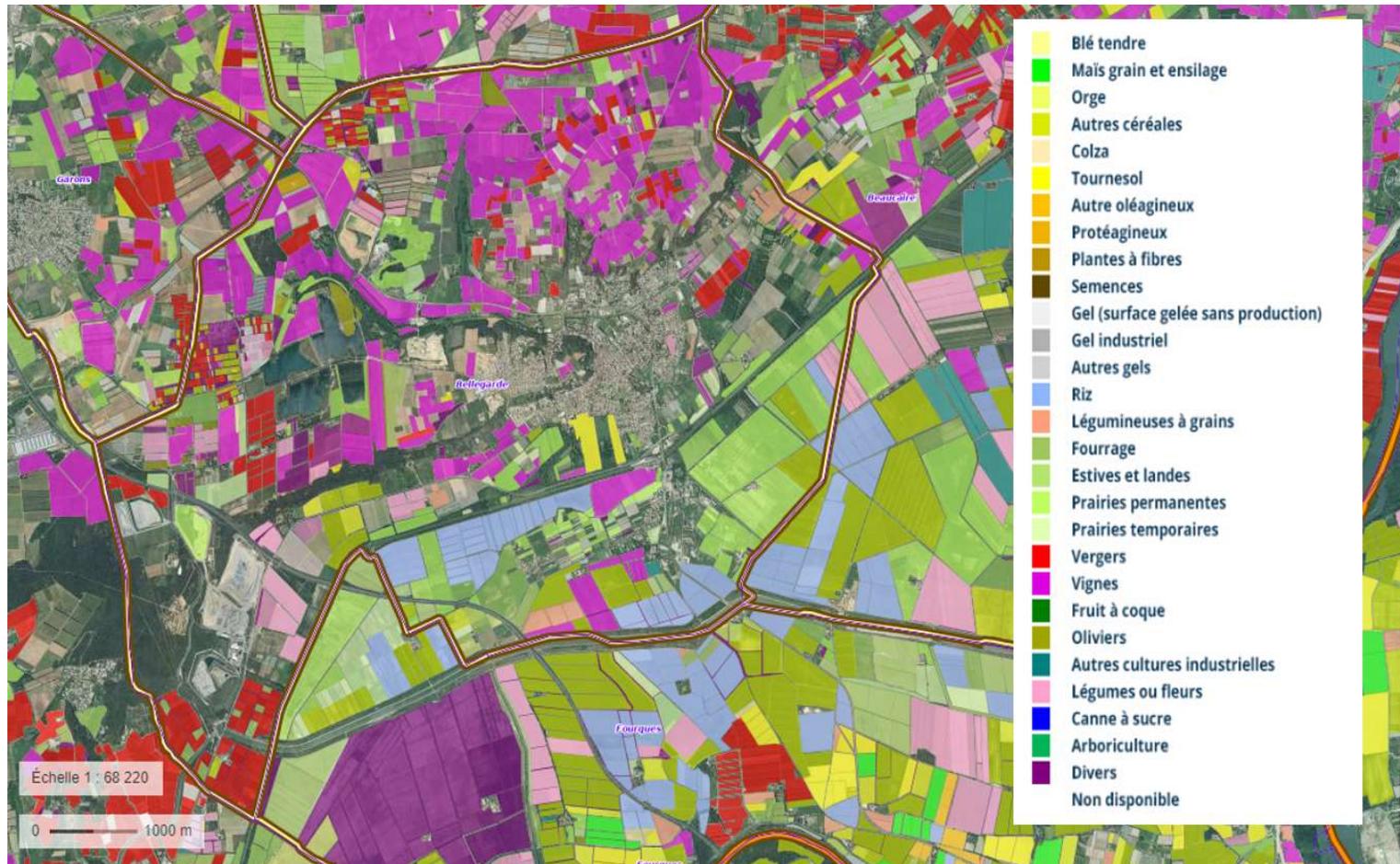
- Une commune induisant de nombreux déplacements pendulaires (vers Nîmes, Arles, Beaucaire...)
- Un taux de chômage en hausse mais qui reste très inférieur à ceux du département et de la CCBTA

LES PRINCIPAUX ENJEUX IDENTIFIES :

- Maintenir et développer les établissements du territoire (agriculteurs, services, tourisme...)
- Optimiser la situation stratégique de la commune pour le développement des activités économiques
- Poursuivre, en partenariat avec l'intercommunalité, le développement du tourisme sur la commune (hébergement, manifestations, valorisation du patrimoine communal, développement des sentiers de randonnées « tout modes »...)
- Œuvrer en faveur de l'équilibre habitat/emploi
- Développer les NTIC (y compris la fibre) afin de maintenir les TPE et auto-entreprises

Maintenir les services publics présents sur le territoire et qui participent à la qualité de vie

L'ACTIVITE AGRICOLE :



- Clairette de Bellegarde AOC-AOP
- Costières de Nîmes AOC-AOP
- Huile d'olive de Nîmes AOC-AOP
- Olive de Nîmes AOC-AOP
- Taureau de Camargue AOC-AOP
- Coteaux du Pont du Gard IGP
- Gard IGP
- Miel de Provence IGP
- Pays d'Oc IGP
- Riz de Camargue IGP
- Volailles du Languedoc IGP

L'ACTIVITE AGRICOLE :

DES ATOUTS...

- Une agriculture diversifiée et orientée vers des produits de qualité (AOC-AOP et IGP)
- Une SAU en croissance depuis 2000 (+100 ha environ)
- Une agriculture assurant la création et l'entretien des paysages (terrasses, espaces ouverts, haies vives) et un relief propice au développement de l'activité agricole hors élevage

DES POINTS D'ATTENTION...

- Un plateau agricole à potentialité agronomique partielle
- Un nombre d'exploitants en baisse depuis 2000

LES PRINCIPAUX ENJEUX IDENTIFIES :

- Préserver les espaces agricoles à enjeux afin de préserver l'activité
- Maintenir la vocation agricole, naturelle, forestière et environnementale des secteurs à potentiels agronomiques
- Protéger et reconquérir les terres agricoles qui forgent le paysage et l'image de la commune
- Poursuivre la valorisation des produits en s'appuyant sur les signes de qualité
- Conforter et développer l'agritourisme pour les agriculteurs

LES FONCTIONS URBAINES :

DES ATOUTS...

- Des équipements scolaires et sportifs bien desservis et bien présents
- Une offre de services liés à la santé très diversifiée
- Un service de TC vers Nîmes, Arles, Beaucaire et Saint-Gilles, ainsi que les équipements scolaires
- De nombreuses aires de stationnement implantées au sein de la zone urbaine

DES POINTS D'ATTENTION...

- Un maillage routier difficilement accessibles pour certains secteurs de la commune
- Des entrées de ville à valoriser et à mieux définir
- Des abords de voies non aménagés et non sécurisés (délaissés)
- Un manque de liaisons douces entre les quartiers d'habitations et le centre-ville
- Une tendance à l'étalement urbain

LES PRINCIPAUX ENJEUX IDENTIFIES :

- Elaborer un projet d'urbanisation durable à l'échelle communale
- Préserver la morphologie du centre ancien et sa silhouette, et définir des limites claires de la zone urbaine afin d'endiguer l'étalement urbain
- Maîtriser les ouvertures à l'urbanisation et notamment utiliser les dents-creuses pour la création et l'aménagement d'espaces publics générateurs de lien social
- Connecter les espaces publics entre eux (cheminements « modes doux » piétons-cycles)

Améliorer l'état de la voirie de certains secteurs de la commune

LA CONSOMMATION DE L'ESPACE :

Bellegarde

Capacité résiduelle du PLU opposable

Potentiel d'urbanisation, de densification et de mutation des espaces constructibles

- Dent creuse
(parcelle non bâtie en zone ouverte à l'urbanisation)
- Division parcellaire potentielle
(parcelle bâtie susceptible d'être divisée)
- Activité ou équipement
(bâtiment d'activité susceptible d'être délocalisé ou à l'abandon)
- Habitat dégradé
(bâtiment non occupé ou délaissé, voire en ruine)

Evaluation du degré de faisabilité du projet

- 1 |
- 2 |
- 3 | Faisabilité du projet difficile. Potentiel à long terme.
- 4 |
- 5 |
- 6 | Faisabilité du projet moyenne. Potentiel à moyen terme.
- 7 |
- 8 | Faisabilité du projet facile. Potentiel à court terme.

Formalisé par une note allant de 0 à 8, le degré de faisabilité du potentiel d'urbanisation, de densification et de mutation des espaces constructibles est évalué en fonction de :

- l'occupation de la parcelle (bâtie ou non bâtie)
- l'accès à la parcelle (desserte existante ou à créer, parcelle sur rue...)
- la dureté foncière (même unité foncière, propriétaire privé ou public)
- la morphologie du site (topographie, forme de la parcelle)
- le zonage du PLU (hauteur et emprise au sol autorisées)

Capacité résiduelle estimée du PLU opposable (en logements)

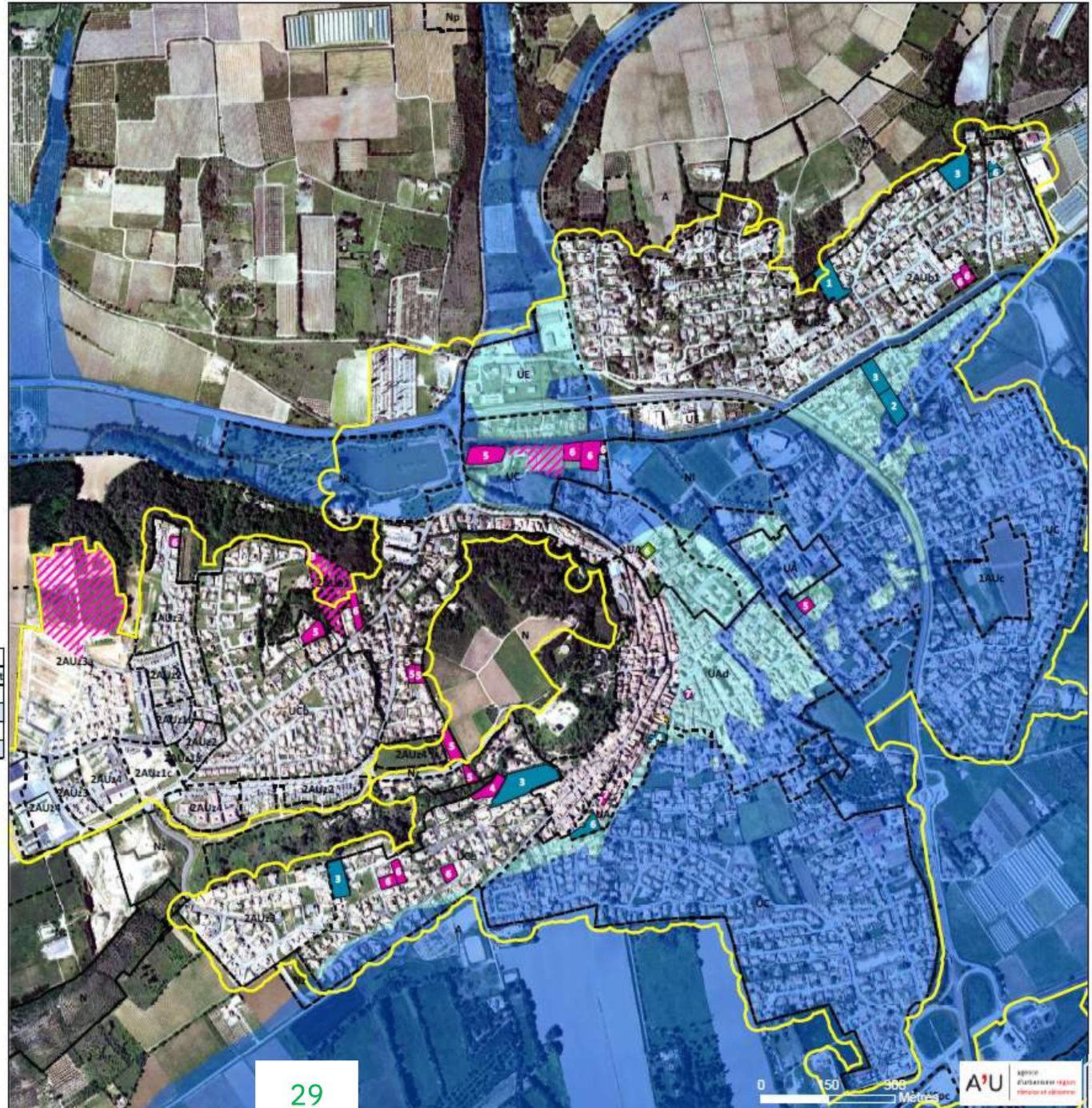
Zonage PLU	Court terme		Moyen terme		Long terme	
	Scénario bas	Scénario haut	Scénario bas	Scénario haut	Scénario bas	Scénario haut
UA	16	21	17	23	12	15
UC	0	0	25	34	11	14
2AU	0	0	3	4	1	1
Total	16	21	45	61	24	30

Au total, la capacité résiduelle du PLU est estimée à 5 ha qui devraient permettre la construction de 85 à 112 logements environ. Toutefois, nous ne pouvons considérer ce potentiel comme pouvant être réalisé dans des délais à court et moyen terme. C'est pourquoi l'analyse permet d'affirmer que le PLU de Bellegarde offre aujourd'hui la possibilité de réaliser entre 61 et 82 logements à l'horizon 2030.

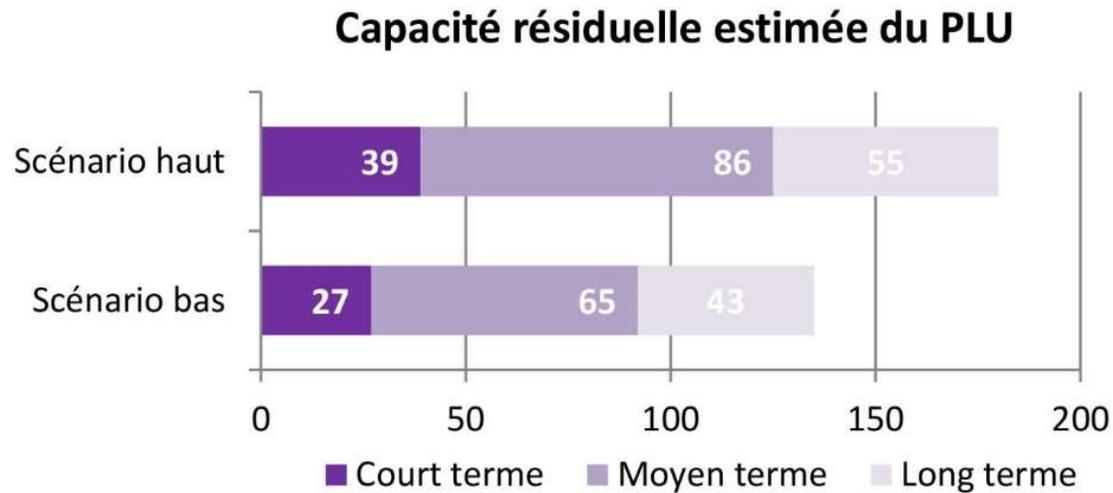
- Zonage du PLU
- Enveloppe urbaine
- Secteurs en cours de commercialisation (finalisation 2021)

Interprétation du Plan de Prévention des Risques d'Inondation

- Constructible sous conditions
- Inconstructible



LA CONSOMMATION DE L'ESPACE :



Entre 135 (scénario haut, dont 125 à court termes ; et 180 logements scénario bas, dont 92 à court termes), dont 68% pourraient être réalisés d'ici 2025-2030 (court et moyen terme), dans le potentiel foncier résiduel.

LA CONSOMMATION DE L'ESPACE :

CE QUE DIT LE SCOT SUD GARD :

- Bellegarde est un Pôle Structurant de bassin de proximité
- Maîtriser les extensions : 40% des logements doivent être réalisés en RU
- Maîtriser les extensions : 35 ha sont possiblement mobilisables en extension
- 50% des besoins en logements doivent être réalisés au sein de l'enveloppe urbaine
- La densité moyenne demandée est de 30 log/ha moyen sur les opérations d'aménagement
- 20% de LLS (pour info, 70% du Gard y est éligible soit près de 10.000 demandes insatisfaites)
- La ZA à vocation industrielle de Broussan est à conforter
- La ZA à vocation d'artisanat local de la Coste Rouge est soumise à étude de faisabilité
- La ZA à vocation artisanale de Salicorne n'est pas identifiée (PPRi)

CE QUE DIT LE PLH POUR BELLEGARDE :

- Projet de « Maison en Partage » dans la ZAC des Ferrières (réalisée)
- Aire de grand passage pour les groupes de plus de 150 caravanes préconisée (en réflexion)

LA CONSOMMATION DE L'ESPACE :



DES ATOUTS...

- Une consommation de l'espace raisonnée en 20 ans
- Le document d'urbanisme protège la morphologie urbaine de la commune

DES POINTS D'ATTENTION...

- PPRi contraint le territoire et notamment les possibilités de densification
- Aucune possibilité d'étendre les exploitations agricoles

LES PRINCIPAUX ENJEUX IDENTIFIES :

- Mettre en place un projet durable allant dans le sens de la lutte contre l'étalement urbain et la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers
- Poursuivre le renouvellement et la densification des espaces urbanisés
- Permettre aux agriculteurs de développer leur exploitation de manière raisonnée

SUP & VRD :



DES ATOUTS...

- Réseaux en communication adaptés aux besoins du territoire
- Une collecte et traitement des déchets assuré par la CCBT
- Eau potable de bonne qualité

DES POINTS D'ATTENTION...

- Présence d'eaux claires parasites dans le réseau d'assainissement collectif (réseau unitaire)

LES PRINCIPAUX ENJEUX IDENTIFIES :

- Mettre en place un programme de travaux pour la réalisation d'équipements sanitaires (Assainissement collectif et AEP) en capacité suffisante pour répondre aux besoins des populations et aux projections démographiques

2. PADD

Rappel des objectifs de la commune

Une grande ambition pour la promotion de la ville : valorisation et préservation de ses singularités et de ses atouts, dans l'objectif de jouer un rôle dans le nouveau paysage économique et touristique.

Une continuité dans les choix opérés par la commune depuis une dizaine d'années, avec le confortement des fonctions urbaines (résidentielles, économiques, agricoles et récréatives) d'une manière générale, et plus particulièrement à l'ouest de la ville où la création d'un pôle de vie complémentaire à la centralité principale du centre historique est notamment recherchée.

Une attention particulière pour la préservation du centre ancien, pour maintenir et renforcer son statut de pôle de vie dynamique, par la valorisation du patrimoine et la requalification des espaces publics favorisant l'attractivité des commerces et des modes de vie.

Une logique d'anticipation et d'accompagnement positif du projet Magna Porta qui implique l'accueil d'acteurs économiques en cohérence avec le territoire, l'accélération du développement touristique la commune et l'amélioration des déplacements vers la nouvelle gare.

Une position géographique privilégiée à proximité de Nîmes et entre Beaucaire, Saint-Gilles et Arles, dont la commune entend tirer bénéfice en participant à l'élaboration des projets structurants initiés par de plus grands territoires.

A travers son PADD, Bellegarde souhaite protéger et mettre en valeur les éléments du patrimoine de sa commune ainsi que la qualité des paysages de son territoire.

Le PADD définit 3 grandes orientations d'aménagement :

1- MAITRISER L'AVENIR DE BELLEGARDE

OBJECTIF 1. Anticiper la croissance démographique

OBJECTIF 2. Localiser des pôles de développement en fonction des besoins

OBJECTIF 3. Lutter contre la consommation foncière

2- ASSURER UN CADRE DE VIE QUALITATIF AUX BELLEGARDAIS POUR LA VILLE DE DEMAIN

OBJECTIF 1. Favoriser le maintien d'un environnement de qualité

OBJECTIF 2. Conserver les éléments naturels et bâtis valorisant le paysage communal

OBJECTIF 3. Protéger les populations face aux risques et aux nuisances présentes sur le territoire

3- ASSURER UN DEVELOPPEMENT URBAIN EQUILIBRE ET RESPONSABLE

OBJECTIF 1. Maintenir la fonction de pôle structurant de bassin de vie

OBJECTIF 2. Faire de BELLEGARDE un territoire économique, dynamique et attractif

OBJECTIF 3. Déployer un système de mobilité réaliste et efficace

Explication des choix retenus

1- Objectifs quantitatifs en matière de consommation d'espace :

Les chiffres proposés par l'AU portaient sur la période 2012-2022, faisant état d'une consommation de l'espace de 192 ha.

Le rapport de l'AU a été actualisé et mis à jour pour la période 2018-2022.

Le rapport de présentation a donc été mis à jour selon ces données, faisant à présent état d'une consommation de l'espace de 147 ha.

Objectif d'accueil de population :

- Accueillir 2 073 nouveaux habitants (soit environ 10 000 habitants à l'horizon 2035)
- Mutation des typologies des constructions et diversification du parc de logements
- Mixité fonctionnelle si compatible avec l'habitat
- Qualité du cadre de vie (attractivité)
- Parcours résidentiel intergénérationnel
- Maîtriser la croissance démographique

Explication des choix retenus

2- Objectif de maîtrise foncière des processus d'aménagement :

La commune programme de s'étendre pour répondre aux objectifs d'accueil de la population fixés par le SCoT et la CCBTA, tout en intégrant les contraintes du PPRI, du ruissellement et de l'aléa feux de forêt.

L'extension de l'urbanisation ne peut se faire que dans le prolongement de la ZAC des Ferrières, notamment au regard de l'incapacité des communes alentour de pouvoir y contribuer. Bellegarde assume sa responsabilité de pôle structurant de bassin de vie.

La ZAC de Ferrières sera phasée en deux temps, avec pour objectif global de création de 1070 logements :

- Tranche 1 (ouverte ; zonage AUChz1) : 20 hectares - création de 600 logements.
- Tranche 2 (fermée ; zonage AUChz2) : 12 hectares - création de 470 logements.

Densité à minima : 30 log/ha.

L'extension du secteur des Clairettes (zone AUSh2) de 2,77 ha reste fermée, et permettrait la création de 81 logements en attente de la réalisation des travaux d'endiguement du Petit Rhône et de la révision du PPRI.

Objectif total de création de logements entre 2023 et 2035 : 1070 en extension et 100 en renouvellement urbain.

Explication des choix retenus

3- Objectif de maîtrise de la ressource en eau pour alimenter le futur quartier :

Le dernier rapport de CEREG démontre que Bellegarde est en capacité d'alimenter la population en eau potable à l'horizon 2050.

La tranche 2 de l'extension de la ZAC des Ferrières ne sera ouverte qu'à la condition que la commune soit en capacité d'alimenter 10 000 habitants en eau potable, selon un objectif de décarbonation et de dénitratisation.

En plus, Bellegarde a lancé des études pour la réalisation de ce type d'ouvrage en 2026 en complément de l'étude menée par l'EPTB Vistre Vistrenque en faveur de la protection des captages prioritaires.

En ce sens, le zonage prévu au PLU (Np) a été plus étendu que celui des protections règlementaires.

Explication des choix retenus

4- Objectif de poursuivre l'engagement en matière de reconquête des logements vacants :

- Plusieurs actions engagées par la CCBTA pour lutter contre le logement vacant (Plan Nationale de lutte contre les logements vacants + OAPH-RU arrivée à terme le 31/12/2022).
- Nouvelle OPAH-RU pour le période 2023-2027.
- Campagne d'information auprès des propriétaires de logements vacants en avril 2022.

Explication des choix retenus

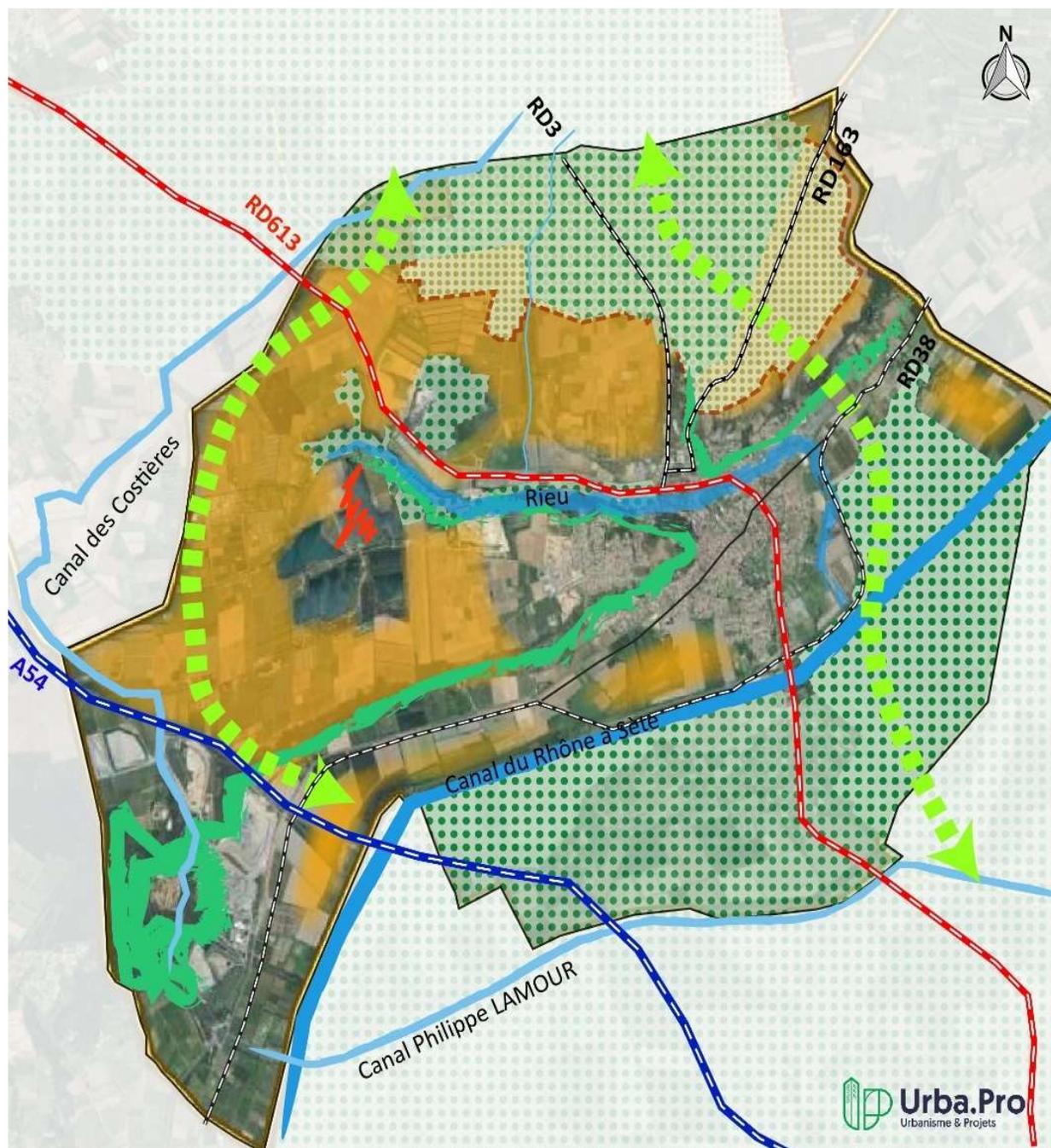
5- Objectif de renforcer l'attractivité économique :

- Le PADD prévoyait une hausse des zones d'activités économiques à hauteur de 25 ha. LA commune a réduit cette emprise au regard des enjeux écologiques.
- Répondre aux objectifs et attentes du SCoT et de la CCBTA avec 2 zones prévues à la révision du PLU :
 - **Coste Rouge** au Nord sur la RD 6113 (zonage AUCx1) : zone d'activités dédiée à l'artisanat a fait l'objet d'une réduction importante de surface pour passer de 20 ha à 5 ha, en tenant compte des aléas et obligation de créer une zone Ngv de 4 ha.
 - **Broussan** au Sud sur la RD 38 (zonage UX1) : situé face au site d'enfouissement des déchets de SARPI VEOLI, le site accueille des activités industrielles ou SEVESO. Le secteur est déjà aménagé ; l'accueil de nouvelles activités est soumis à expropriation. Le site fait l'objet d'une OAP.

Explication des choix retenus

6- Objectif de connectivité et de gestion des mobilités :

- Bellegarde est déjà engagée dans une démarche vertueuse en proposant une alternative à la voiture avec :
 - Navette gratuite mise en place depuis 2019 entre 7h et 19h, fonctionnant au HVO,
 - Création de la voie verte le long du Rhône entre Beaucaire et Bellegarde, puis entre Bellegarde et Saint-Gilles complétée par la mise en place du dispositif Chaussidou,
 - Dans le cadre de la démarche PVD, lancement d'une étude de mobilités



Maintenir les continuités et leurs ripisylves et les corridors écologiques

-  Canaux Philippe LAMOUR et des Costières
-  Canal du Rhône à Sète et le Rieu
-  La Roubine
-  Coteaux boisés (nature en ville)

Préserver la richesse écologique du territoire

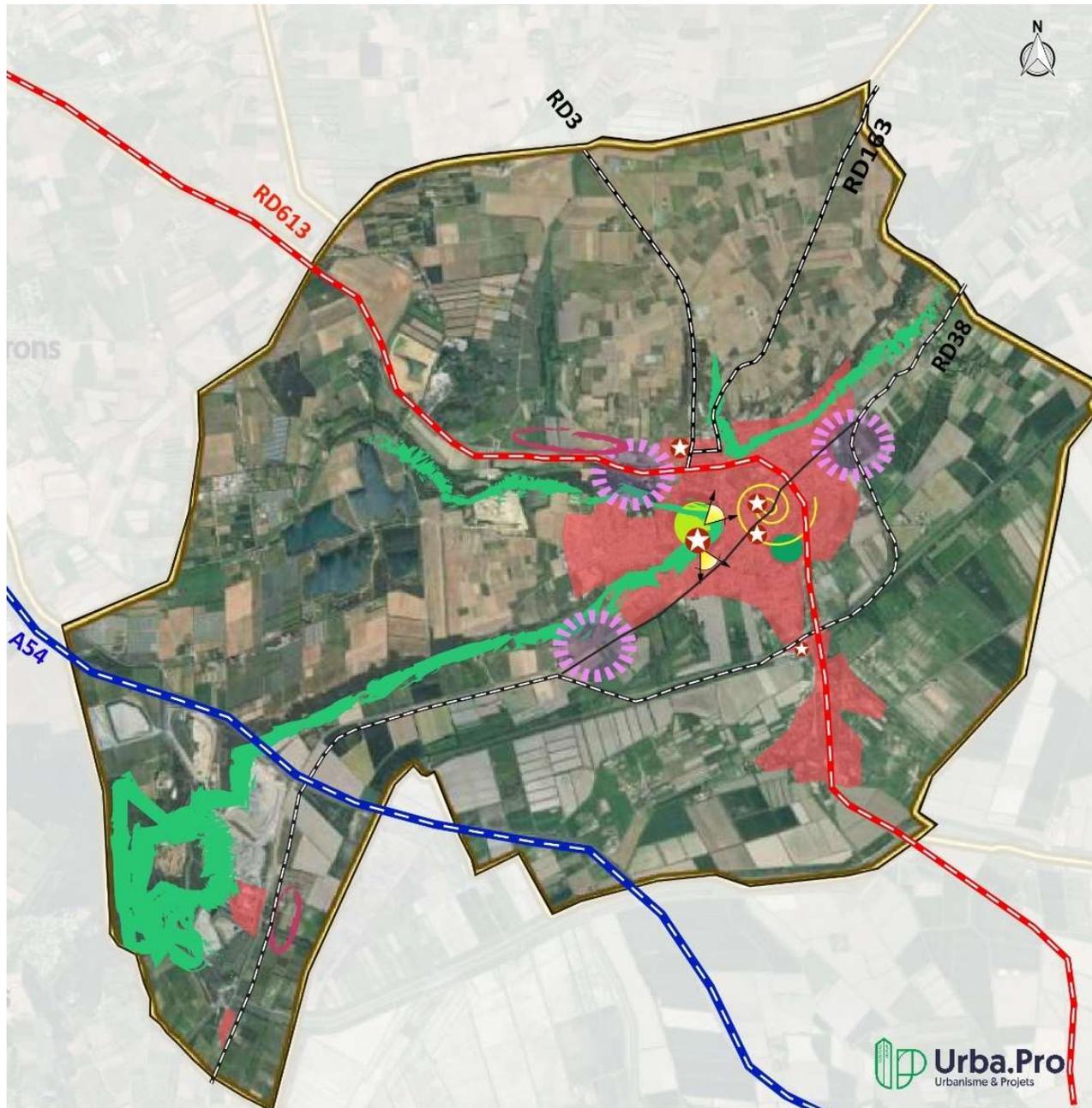
-  Site Natura 2000 « Costières nîmoises »
-  ZNIEFF de type 1 (Plaine de Manduel et Meynes, le Rieu et la Coste Rouge, Marais de Broussan et Grandes Palunettes, La Grande Palus et le Pattion) et de type 2 (Camargue gardoise)
-  Corridors écologiques

Valoriser le territoire agricole

-  Espace agricole ouvert

Intégrer des dispositions favorables au développement des énergies renouvelables

-  Projet de zone à vocation dominante naturelle dédiée à la production d'énergie photovoltaïque

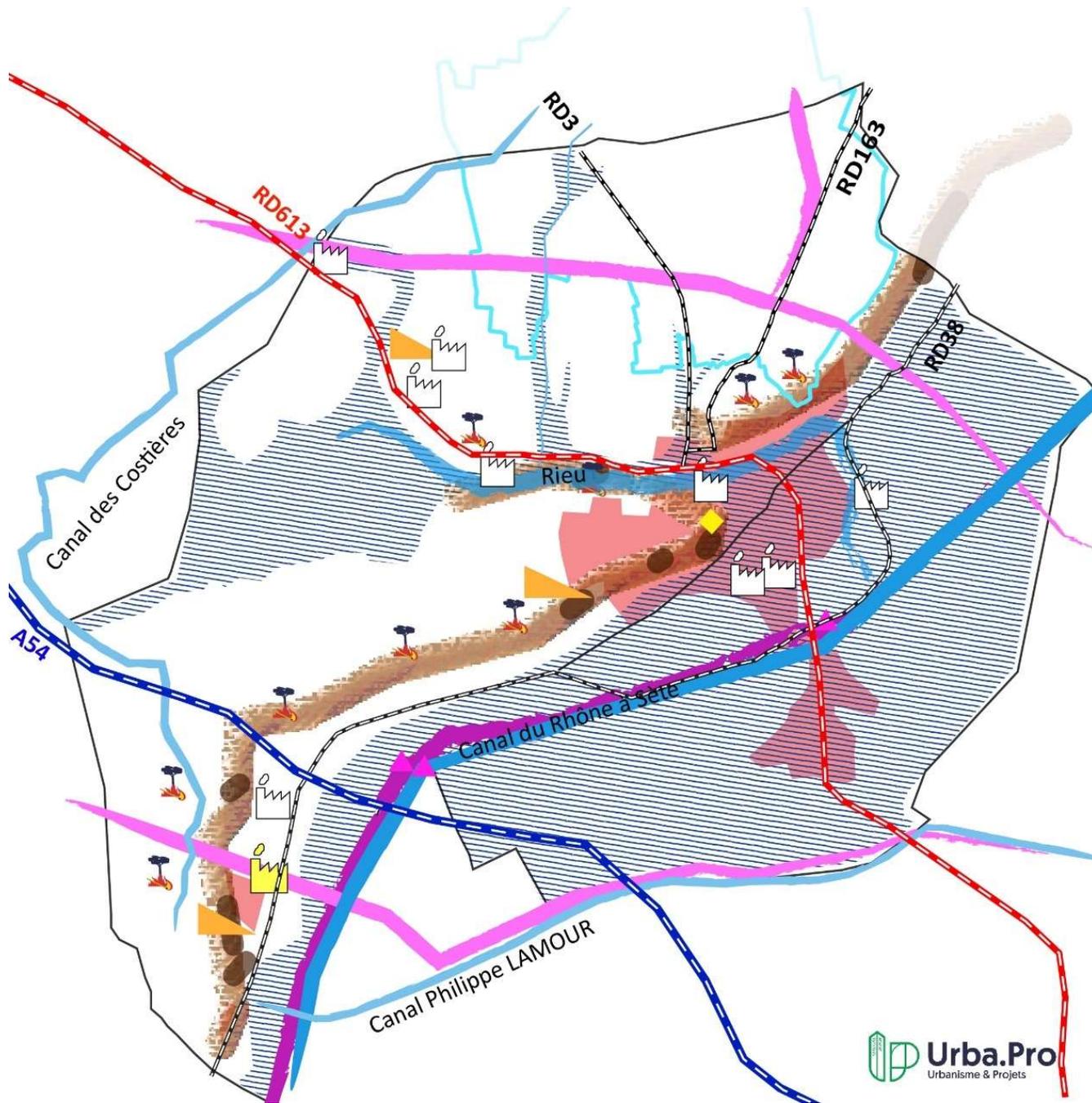


Promouvoir et valoriser un urbanisme et une architecture de qualité

-  Tissu urbain existant
-  Localisation du patrimoine identitaire : la Tour, les Arènes, l'Aqueducs et son musée, la mairie et l'église, la halte fluviale ...
-  Centre historique et ses abords
-  Secteur à vocation économique de la Coste Rouge et Broussan

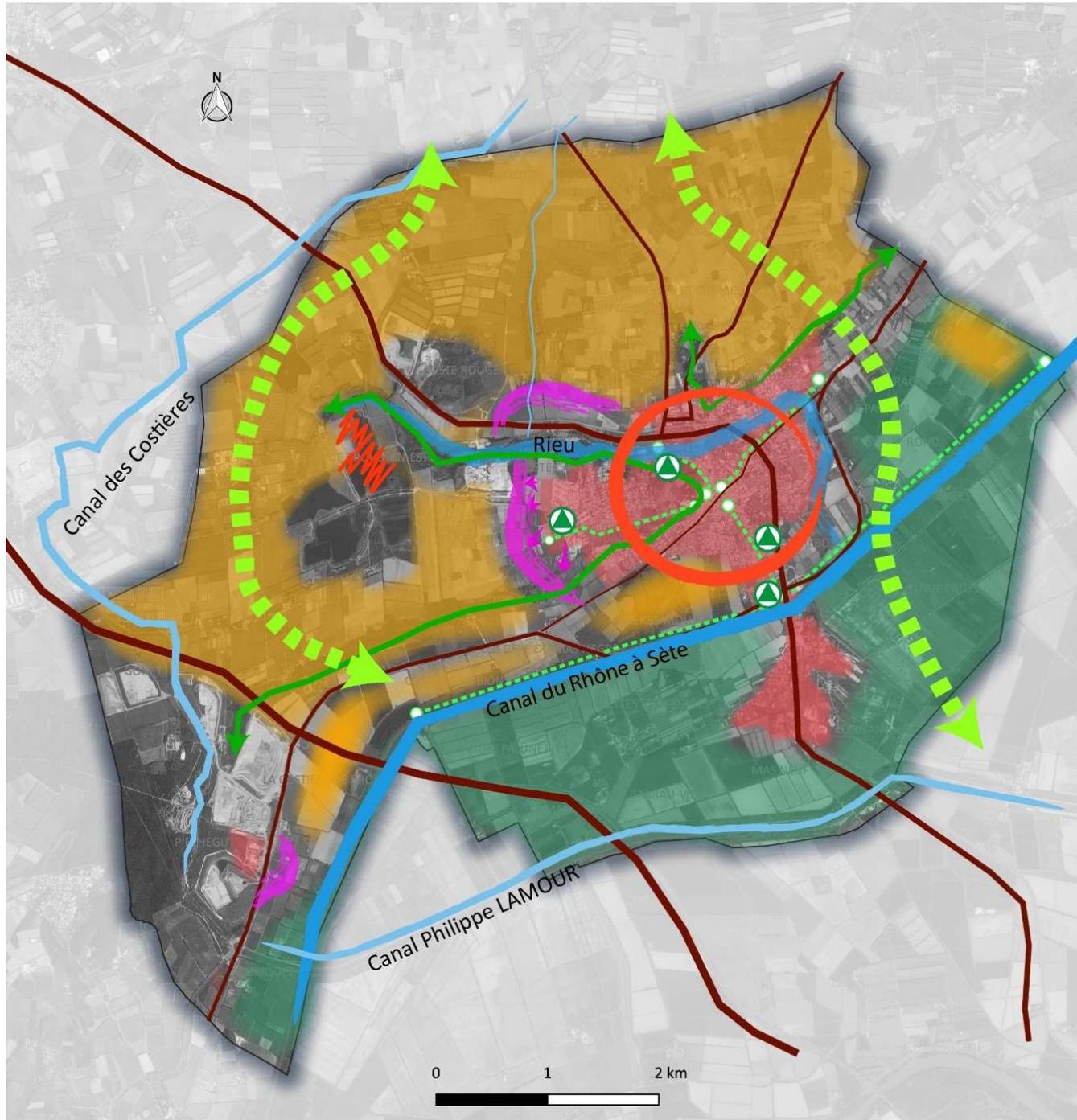
Valoriser le paysage

-  Écrin boisé des coteaux
-  Points de vue remarquables
-  Parc Mont-Michel
-  Entrées de ville principales (Route de Nîmes, Route de Beaucaire et Route de Saint-Gilles)



La gestion des risques

- Aire d'Alimentation de Captage à protéger
- PPRi Bassin versant du Rhône
- Risques liés au sol et sous-sol : sismique (faible), retrait-gonflement des argiles (moyen), le radon (moyen) sur la totalité de la commune :
 - Risque d'érosion des berges
 - Risque de glissement de terrain
 - Risque mouvement de terrain moyen
 - Risque mouvement de terrain fort
- Risque incendie feux de forêt
- Risques technologiques :
 - transport de matières dangereuses sur les RD38 et 6113, l'autoroute A54
 - pollution des sols par anciens sites industriels (15 sites)
 - de gaz naturel
 - d'hydrocarbures
- Risque industriel
- Installations industrielles classées pour la protection de l'environnement (ICPE) :
 - Usine non Seveso
 - Usine Seveso
 - Carrière



- Patrimoine écologique à protéger**
-  Espaces naturels (réservoir écologique, Trame Verte, Trame Bleue, ZNIEFF Camarque gardoise...)
 -  Cours d'eau
 -  Corridors écologiques (continuités agricoles)
 -  Corridors écologiques (continuités forestières)
 -  Espaces agricoles ouverts
- Territoire à organiser**
-  Axes routiers structurants de la commune
 -  Maillage de cheminements doux
 -  Pôle urbain multifonctionnel
 -  Tissu urbain
- Secteurs de projets à programmer**
-  Projet de zone à vocation dominante naturelle dédiée à la production d'énergie photovoltaïque
- Secteur d'extension de l'urbanisation :
-  - A vocation dominante d'habitat
 -  - A vocation dominante d'activités économiques
- L'urbanisme fonctionnel à structurer**
-  Équipements publics existants (Mairie, écoles, stades, salle communale, bibliothèque, cimetière ...)

3. Le DRG

REGLEMENT GRAPHIQUE PROJETE

Département du Gard

Commune de Bellegarde
(numéro INSEE : 30034)

Révision du PLU

Pièce graphique - Zonage PLU - Commune

Echelle 1:15 000
Date d'établissement : 07/06/2023

Préparation par D.C.M. du
Avant-projet par D.C.M. de
Approbation par D.C.M. de
Dépôt du dossier approuvé en préfecture le

Avec le concours de :

Mairie de Bellegarde
Rue de l'Écluse de ville
30277 Bellegarde
Tél. 04 67 53 13 14
mairie.bellegarde@le-gard.fr

Urba.Pro
04 67 53 73 45
urba.pro@orange.fr

Nature
04 68 14 00 13
nature@orange.fr

Résidence Le Saint-Marc
13 rue Jules Vallès
34200 Sète

Destination des sols

- U : Secteur urbain à vocation dominante d'habitat dense
- UH : Secteur urbain à vocation dominante d'habitat ou sont introduites des dispositions réglementaires de nature à gêner et développer la mixité sociale et la diversification des formes d'habitat
- UH1 : Secteur à vocation d'habitat collectif, de bureaux, de commerces et de services de proximité correspondant au type de central du quartier
- UH2 : Secteur à vocation d'habitat collectif, de bureaux, de commerces et de services de proximité correspondant au type de central du quartier
- UH3 : Secteur à vocation d'habitat mixte (petits logements collectifs R+1, maison de ville, maisons individuelles mitoyennes)
- UH4 : Secteur à vocation dominante d'habitat individuel
- UH5 : Secteur à vocation principale d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif
- UH6 : Secteur urbain à vocation spécifique d'activités économiques en assolement autonome
- UI : Secteur urbain à vocation dominante industrielle
- UIX : Secteur urbain à vocation spécifique d'activités économiques
- UE : Secteur urbain en lien avec l'activité portuaire
- UE1 : Secteur urbain à vocation dominante d'équipement public et/ou d'intérêt collectif
- AU39 : Secteur d'urbanisation future à long terme (non constructible en l'état) à vocation dominante d'habitat
- AU34-1 : Secteur d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation dominante d'activité économique
- AU34-2 : Secteur d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation dominante d'habitat ZAC (voies fermées à circulation limitée)
- N : Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
- N1 : Secteur correspondant aux dispositifs de gestion des eaux pluviales de la ZAC des Fermiers
- N2 : Secteur naturel à dominante d'accueil touristique de type camping-caravaning
- N3 : Secteur qui sont notamment sites des aménagements écoparc, d'équipements sportifs et de loisirs, des bassins de rétention des eaux pluviales ainsi que les bâtiments de faible dimension
- N4 : Secteur dédié à une aire d'accueil de grand passage des gens du voyage
- ND : Secteur dédié à l'activité de déchetterie/recyclage/triressortement
- ND1 : Secteur dédié à l'activité des centres de stockage de déchets ultimes
- ND2 : Secteur dédié aux activités de carrières existantes et/ou à la création d'ouvrages hydrauliques
- Np : Secteur naturel correspondant à des espaces naturels à protéger pour des raisons écologiques, environnementales mais également pour des mesures de protection
- Np1 : Secteur dédié à l'accueil d'un équipement de production d'énergie renouvelable
- A : Secteur agricole à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique du sol ou du sous-sol
- A1 : Secteur réservé à la station de lavage collectif pour les engins agricoles
- Ar : Secteur agricole dédié au Centre Technique de recherche interprofessionnel des fruits et légumes (CTPL)

Prescriptions

- Emplacement Réserve
- Espace Boisé Classé
- Périmètre de constructibilité autour du cimetière (100m)
- Limite de construction par rapport à la voie
- Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L153-22 du CU)
- Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L153-19 du CU)
- STFCAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
- Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- Limite d'implantation des constructions à 5m
- France-bois : zone non-affectables de 10m de large du haut des berges des cours d'eau et fossés

Liste des Emplacements réservés

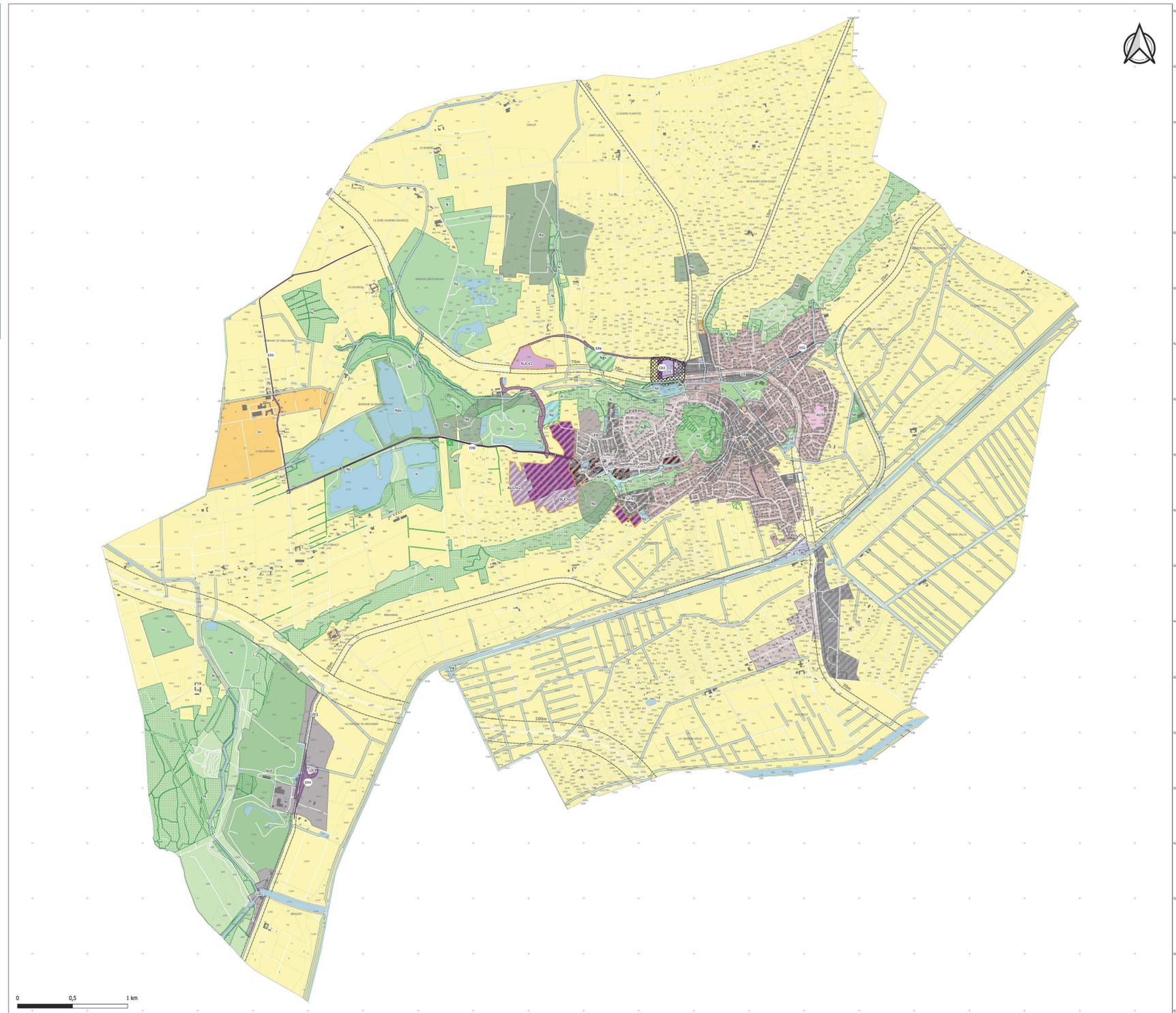
Description	Département (Surf. OPI)
Aménagement et éducation de la Tulonie. Bénéficiaire : Commune	ER1 : 0,2
Aménagement et éducation de la Tulonie. Bénéficiaire : Commune	ER2 : 0,2
Aménagement pour équipement public (Équipement). Bénéficiaire : Commune	ER3 : 0,2
Aménagement et éducation d'Arca et de despar de la zone d'activité de Bessan. Bénéficiaire : Commune	ER4 : 2,46
Aménagement et éducation du chemin de Bellegarde. Bénéficiaire : Commune	ER5 : 1,38
Aménagement et éducation du chemin du petit train de Carriague. Bénéficiaire : Commune	ER6 : 2,80
Aménagement et éducation de la station inter-agricole Ouest. Bénéficiaire : Commune	ER7 : 2,76
Aménagement et éducation du chemin haut de Géléau. Bénéficiaire : Commune	ER8 : 1,70

Patrimoine bâti à protéger

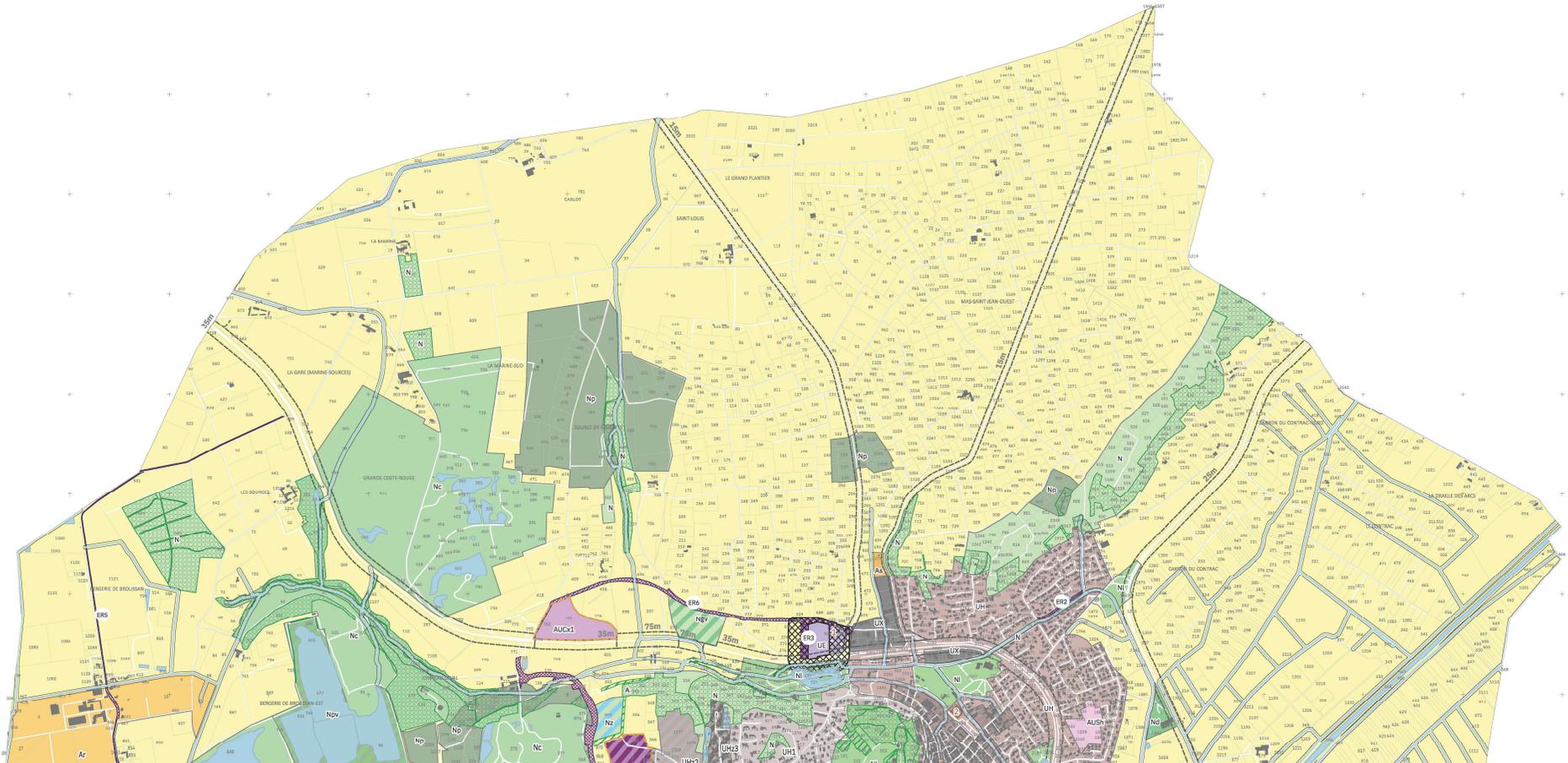
Description	Surf.
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L153-19 du CU) - "Aperçus touristiques"	1
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L153-19 du CU) - "Arbes"	2
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L153-19 du CU) - "Tour de Bellegarde"	3
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L153-19 du CU) - "Salle"	4
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L153-19 du CU) - "Présau"	5
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L153-19 du CU) - "Lavoir"	6

Éléments de cadastre

- Bâtiments
- Parcelles
- Cours d'eau et zone en eau
- Hélicoptères cadastre - Cadastre Public (format vectoriel - métrique)
- SIREN



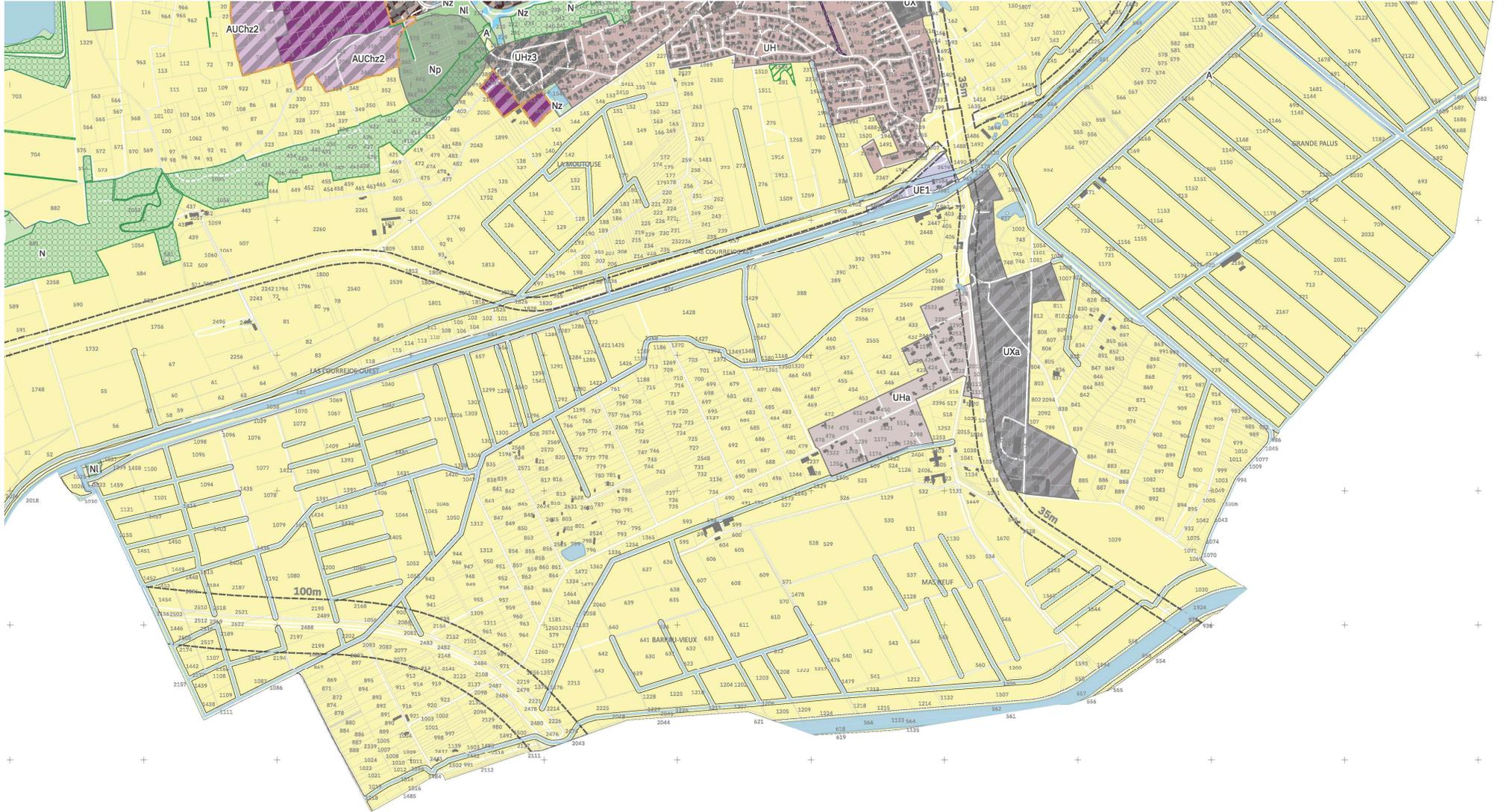
ZOOM PARTIE NORD



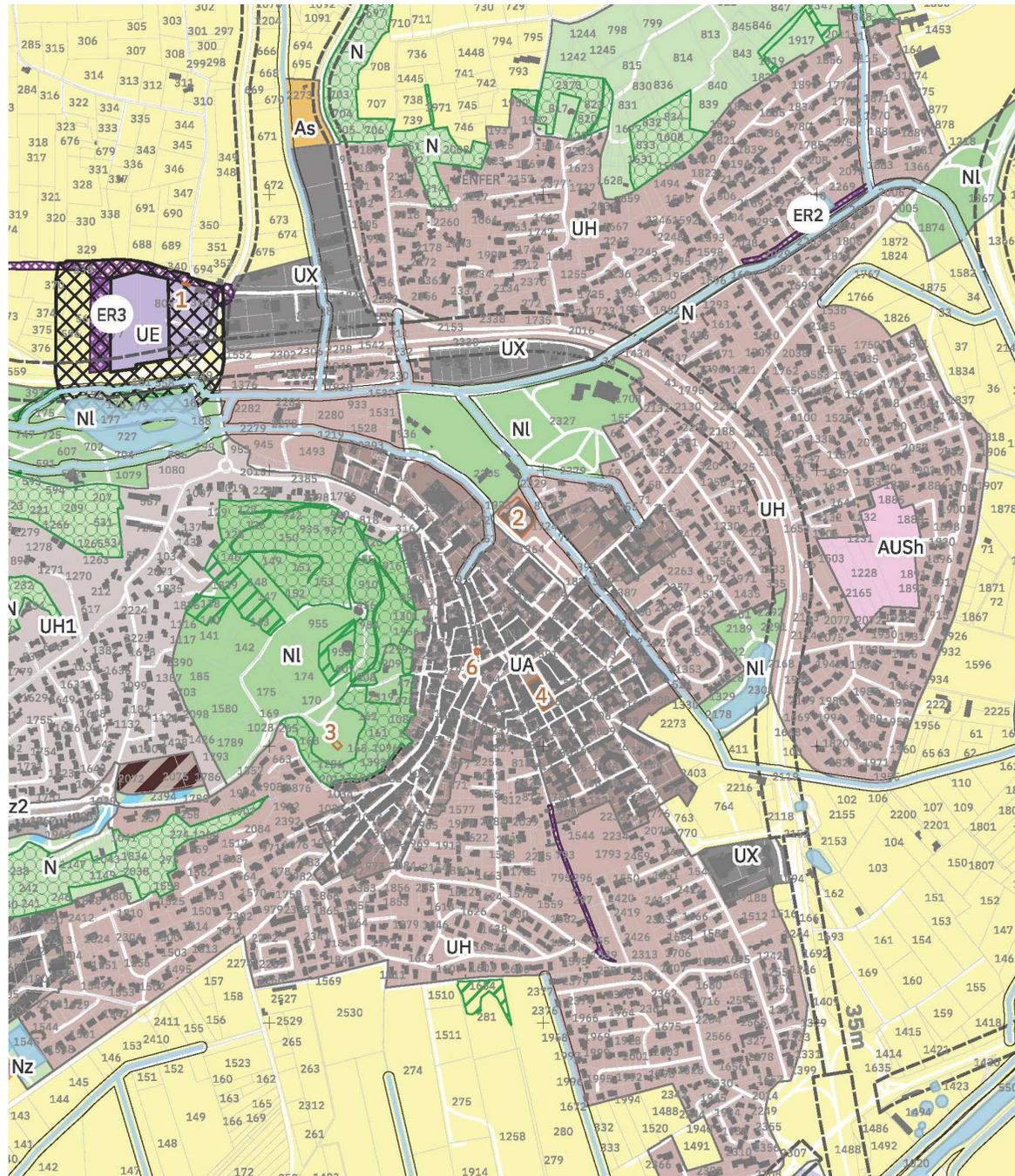
ZOOM PARTIE OUEST



ZOOM PARTIE SUD



ZOOM PARTIE CENTRE-BOURG EST



ZOOM PARTIE CENTRE-BOURG OUEST



Destination des sols

N	Limite et nom de zone
	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
	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
	UH1 : Secteur urbanisé à vocation dominante d'habitat dense
	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
	UHz1a : Secteur à vocation d'habitat collectif, de bureaux, de commerces et de services de proximité correspondant au lieu de vie central du quartier
	UHz1b : Secteur à vocation d'habitat collectif, de bureaux, de commerces et de services de proximité correspondant au lieu de vie central du quartier
	UHz1c : Secteur à vocation d'habitat collectif, de bureaux, de commerces et de services de proximité correspondant au lieu de vie central du quartier
	UHz2 : Secteur à vocation d'habitat mixte (petits logements collectifs R+1, maison de ville, maisons individuelles en mitoyenneté)
	UHz3 : Secteur à vocation dominante d'habitat individuel
	UHz4 : Secteur à vocation principale d'équipements et de services publics ou d'intérêt collectif
	UXa : Secteur urbanisé à vocation spécifique d'activités économiques en assainissement autonome
	UX1 : Secteur urbanisé à vocation dominante industrielle
	UX : Secteur urbanisé à vocation spécifique d'activités économiques
	UE1 : Secteur urbanisé en lien avec l'activité portuaire
	UE : Secteur urbanisé à vocation dominante d'équipement public et/ou d'intérêt collectif
	AUSh : Secteur d'urbanisation future à long terme (non constructible en l'état) à vocation dominante d'habitat
	AUCx1 : Secteur d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation dominante d'activité économique
	AUChz1 : Secteur d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation dominante d'habitat ZAC (tranche 1)
	AUChz2 : Secteur d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation dominante d'habitat ZAC (tranche 2 fermée à l'urbanisation)
	N : Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages
	Nz : Secteur correspondant aux dispositifs de gestion des eaux pluviales de la ZAC des Ferrières
	Nt : Secteur naturel à dominante d'accueil touristique de type camping-caravaning.
	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
	Ngv : Secteur dédié à une aire d'accueil de grand passage des gens du voyage
	Nd : Secteur dédié à l'activité de déchetterie/recyclerie/ressourcerie
	Ncd : Secteur dédié à l'activité des centres de stockage de déchets ultimes
	Nc : Secteur dédié aux activités de carrières existantes et/ou à la création d'ouvrages hydrauliques
	Np : Secteur naturel correspondant à des espaces naturels à protéger pour des raisons écologiques environnementales mais également pour des mesures de protection
	Npv : Secteur dédié à l'accueil d'un équipement de production d'énergie photovoltaïque
	A : Secteur agricole à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique du sol ou du sous-sol
	As : Secteur réservé à la station de lavage collectif pour les engins agricoles
	Ar : Secteur agricole dédié au Centre Technique de recherche interprofessionnel des fruits et légumes (CTIFL)

Prescriptions

-  Emplacement Réservé
-  Espace Boisé Classé
-  Périmètre de constructibilité autour du cimetière (100m)
-  Limite de construction par rapport à la voirie
-  Élément de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique (L151-23 du CU)
-  Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19 du CU)
-  STECAL : Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées
-  Périmètre comportant des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
-  Limite d'implantation des constructions à 5m
-  Francs-bords : zone non-aedificandi de 10m de alrge du haut des berges des cours d'eau et fossés

Liste des Emplacements réservés

Description	Référence	Surf. (m ²)
Aménagement et sécurisation de la Tuilerie. Bénéficiaire : Commune	ER1	0,2
Aménagement et sécurisation du chemin vieux de Montpellier. Bénéficiaire : Commune	ER2	0,22
Aménagement pour équipement public (cimetière). Bénéficiaire : Commune	ER3	0,62
Aménagement et sécurisation d'accès et de desserte de la zone d'activité de Broussan. Bénéficiaire : Commune	ER4	2,46
Aménagement et sécurisation du chemin Le Baladran. Bénéficiaire : Commune	ER5	1,38
Aménagement et sécurisation du chemin du petit train de Camargue. Bénéficiaire : Commune	ER6	2,50
aménagement et sécurisation de la liaison interquartier Ouest. Bénéficiaire : Commune	ER7	2,96
Aménagement et sécurisation du chemin haut de Générac. Bénéficiaire : Commune	ER8	1,70

Patrimoine bâti à protéger

Description	Réf
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19 du CU) _ Aqueduc Romain	1
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19 du CU) - Arènes	2
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19 du CU) - Tour de Bellegarde	3
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19 du CU) - Église	4
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19 du CU) - Prieuré	5
Patrimoine bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural (L151-19 du CU) - Lavoir	6

EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

LES PRINCIPAUX IMPACTS SUR LE REGLEMENT GRAPHIQUE

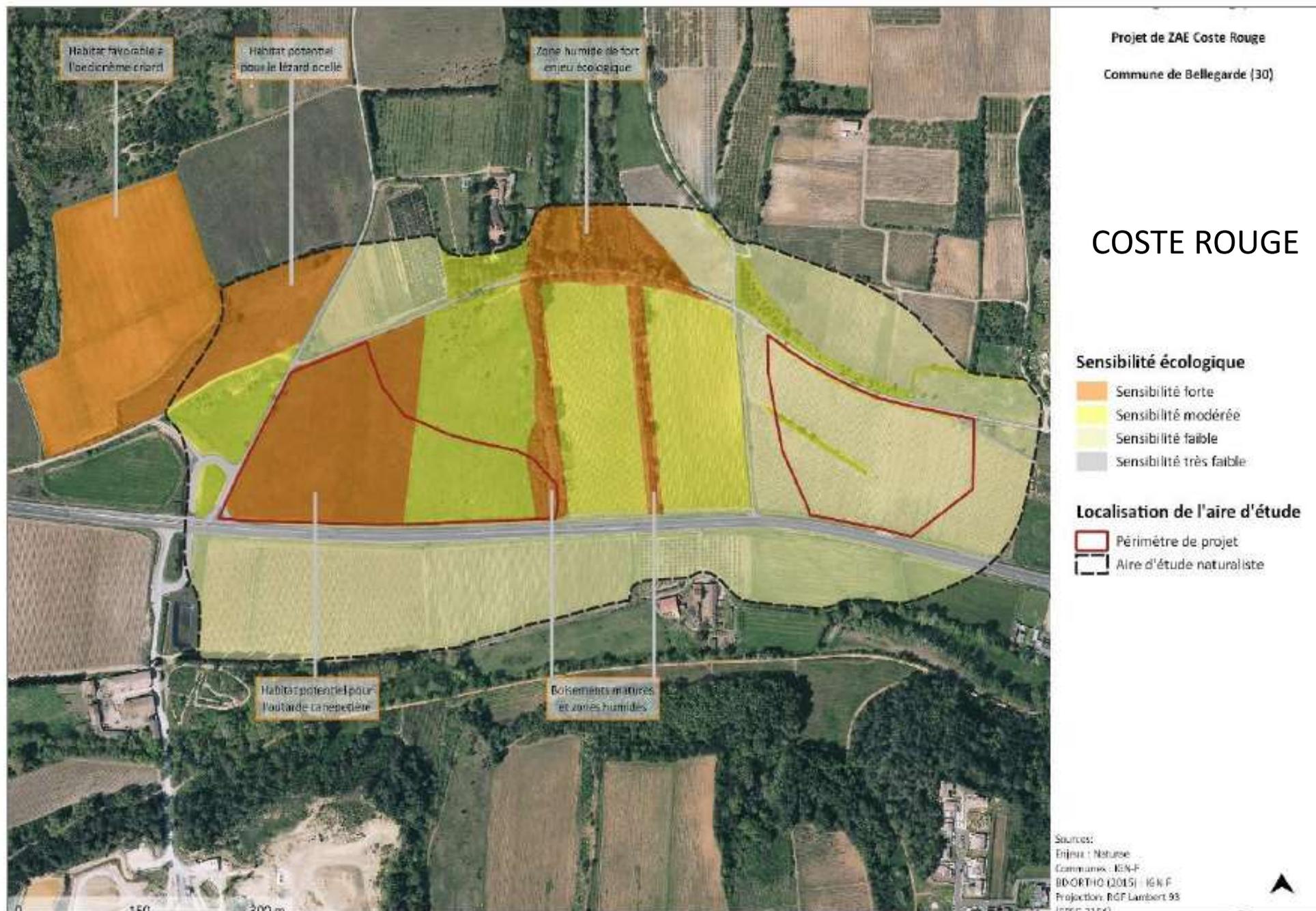
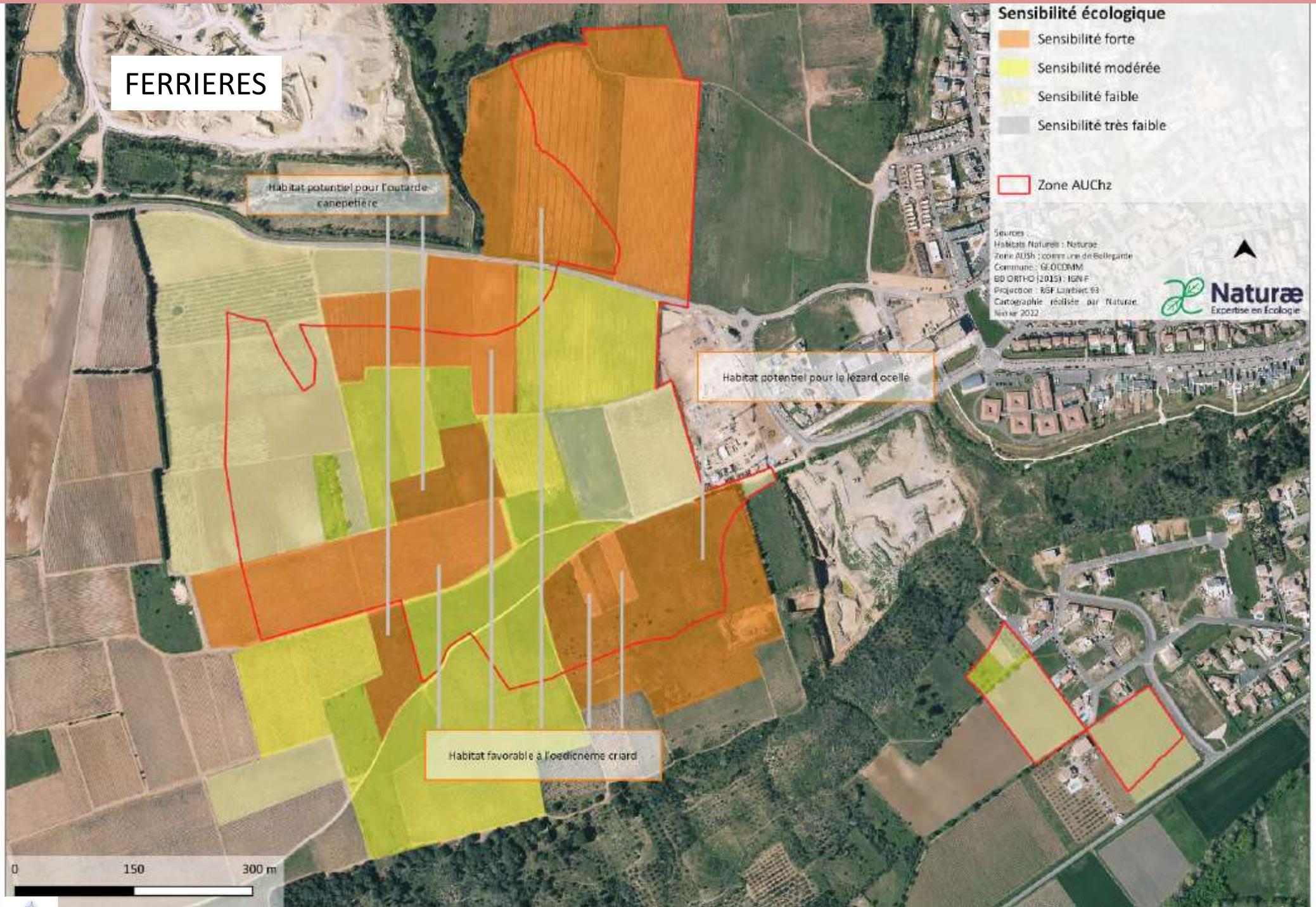


Figure 12 : Sensibilités écologiques identifiées sur la zone AUcx1.





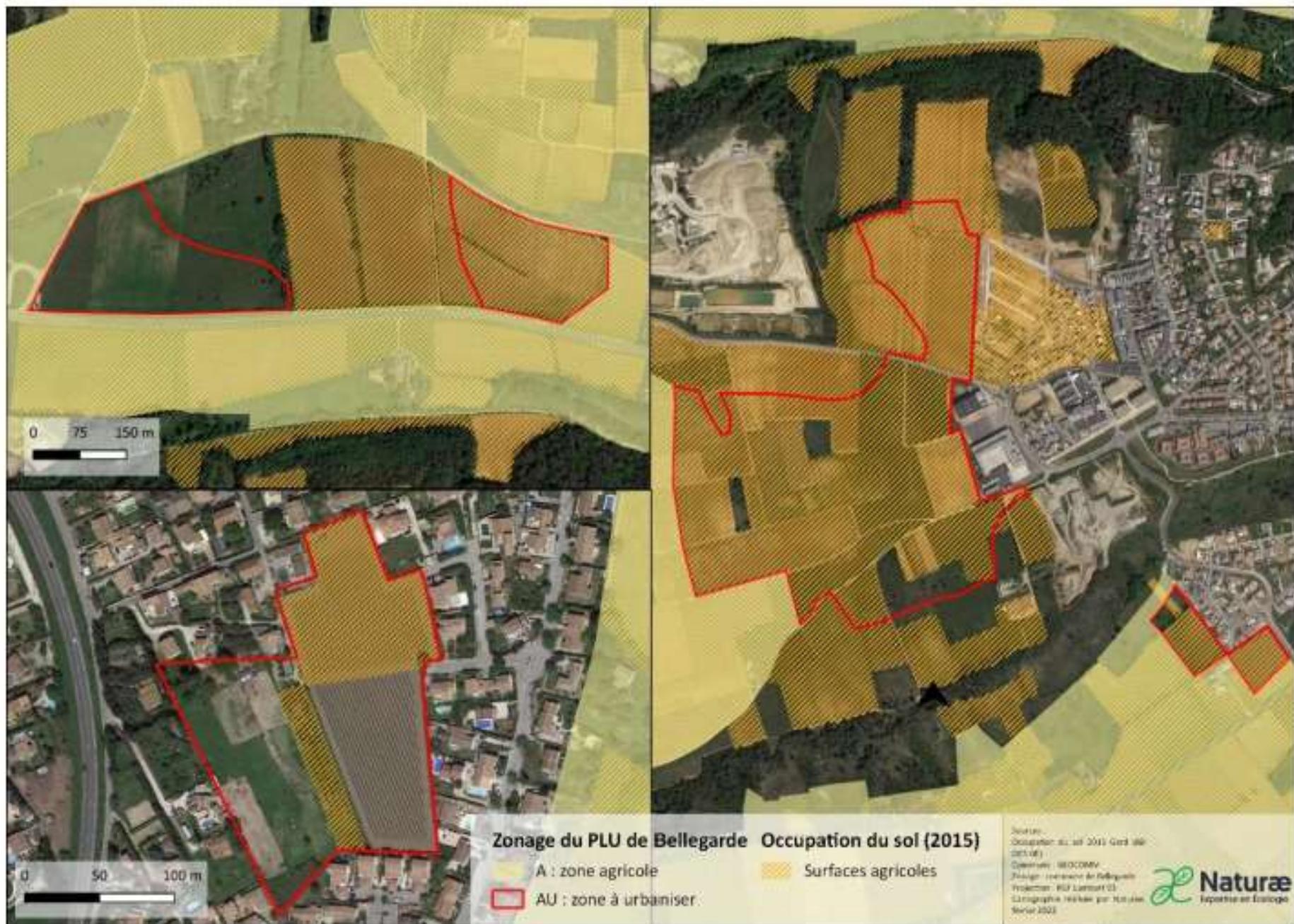


Figure 17 : Zonage du PLU en relation avec les données d'occupation du sol du SCoT du Gard – zoom sur les zones AU.

REGLEMENT ECRIT PROJETE

Bien que la structure du règlement soit généralement reprise par les rédacteurs du PLU, elle ne constitue plus aujourd'hui qu'un guide de ce qu'il est possible de réglementer. Seuls certains éléments sont obligatoires ; s'ils ne sont pas rédigés, ils doivent figurer sous une forme graphique (RG).

La présentation est laissée libre mais par thématique ou par zone (plus facile pour le service instructeur...

I-Destination des constructions, usages des sols et nature d'activité

I.1-Destinations et sous-destinations possibles

I.2-Interdictions ou limitations de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

I.3-Mixité fonctionnelle et sociale

II-Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.1-Volumétrie et implantation des constructions

II.2-Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

II.3-Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties et abords des constructions

II.4-Stationnement

III-Équipement et réseaux

III.1-Desserte par les voies publiques et privées

III.2-Desserte par les réseaux

Les dispositions générales, les « chapeaux » de zone et les articles non réglementés sont amenées à disparaître...

La hauteur, l'implantation des constructions et la densité des constructions sont obligatoirement réglementées dans les secteurs constructibles des zones N.

Règlement à appliquer :

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.

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.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

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.

Les clôtures :

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 acclimatés (source possible : <https://www.parcduluberon.fr>),
- Essences non-allergènes (source possible : <https://www.vegetation-en-ville.org>),
- Arbres d'entretien aisé (ramassage des feuilles et des fruits, coulées de sève, taille...),
- Végétaux peu gourmands en eau,
- Essences non-envahissantes (source des espèces végétales exotiques envahissantes : invmed.fr)
- Si elles sont mellifères, c'est un avantage mais pas obligatoire.

Desserte par les voies publiques ou privées :

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).

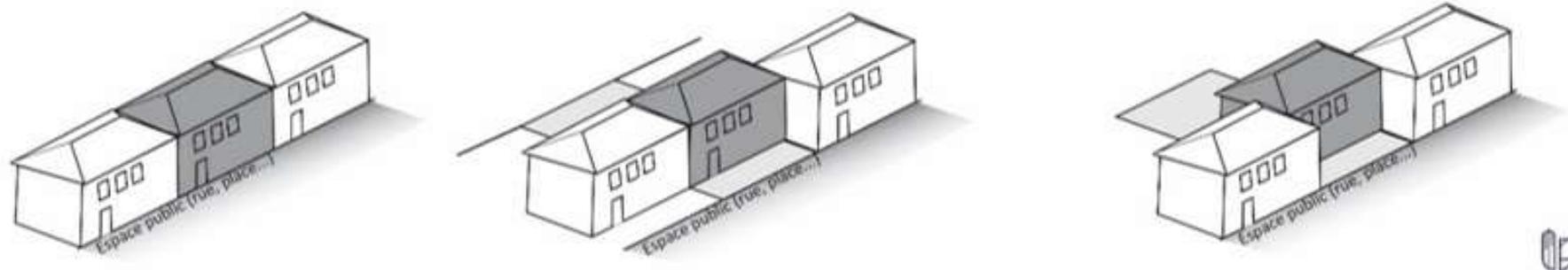
			SURFACE	%	
ZONES URBAINES					
U	UA	Secteur urbanisé de confortement des centralités, où sont introduites des dispositions règlementaires incitatives à la densification, à la mixité fonctionnelle et à la mixité sociale	26,99 ha		
	UH	Secteur urbanisé à vocation dominante d'habitat où sont introduites des dispositions règlementaires de nature à gérer et développer la mixité sociale et la diversification des formes d'écoconstructions	134,92 ha		
	<u>UHa</u>	Secteur 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 et en assainissement autonome	16,46 ha		
	UH1	Secteur urbanisé à vocation d'habitat dense	28,59 ha		
	<u>UHz</u>	Secteur urbanisé dans le cadre d'une ZAC dont le RAZ reste applicable et auquel il convient de se référer	33,37 ha		
				240,34 ha	5,32%
	UE	Secteur urbanisé à vocation dominante d'équipement public et/ou d'intérêt collectif	3,43 ha		
	UE1	Secteur urbanisé en lien avec l'activité portuaire	2,55 ha		
	UX	Secteur urbanisé à vocation spécifique d'activités économiques	8,51 ha		
	<u>UXa</u>	Secteur urbanisé à vocation spécifique d'activités économiques en assainissement autonome	22,64 ha		
	UX1	Secteur urbanisé à vocation dominante industrielle	37,63 ha		
			71,43 ha	1,58%	
			311,77 ha	6,91%	

3. Le DRG

DESTINATIONS	UA	UH	UHa	UH1	UE	UE1	UX	UXa	UX1
Sous-destinations	✓/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

Implantations 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 :

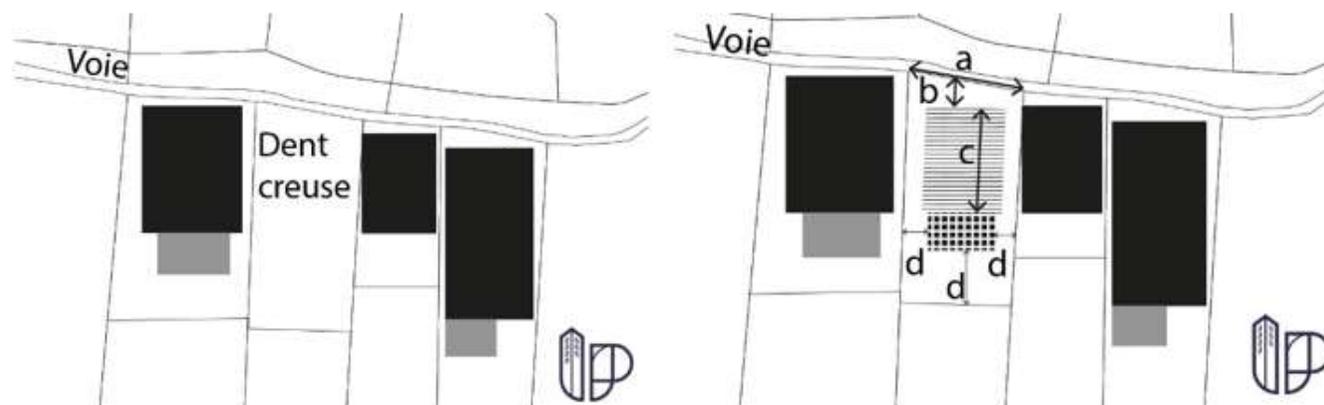
DANS LE SECTEUR	POSSIBLE A L'ALIGNEMENT	VOIES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE (y compris les chemins de servitudes, chemins ruraux...)
UA	✓	H/2 avec un minimum de 3 mètres
UH	✓	H/2 avec un minimum de 3 mètres
UHa	✓	H/2 avec un minimum de 3 mètres
UH1	✓	H/2 avec un minimum de 3 mètres
UE	✗	H/2 avec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

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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	✗	Minimum de 3 mètres
UE1	✓	Minimum de 3 mètres
UX	✗	Minimum de 3 mètres
UXa	✗	Minimum de 3 mètres
UX1	✗	Minimum de 3 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.

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%

Hauteur / Gabarit

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.

Les espaces végétalisés/cultivés correspondent à

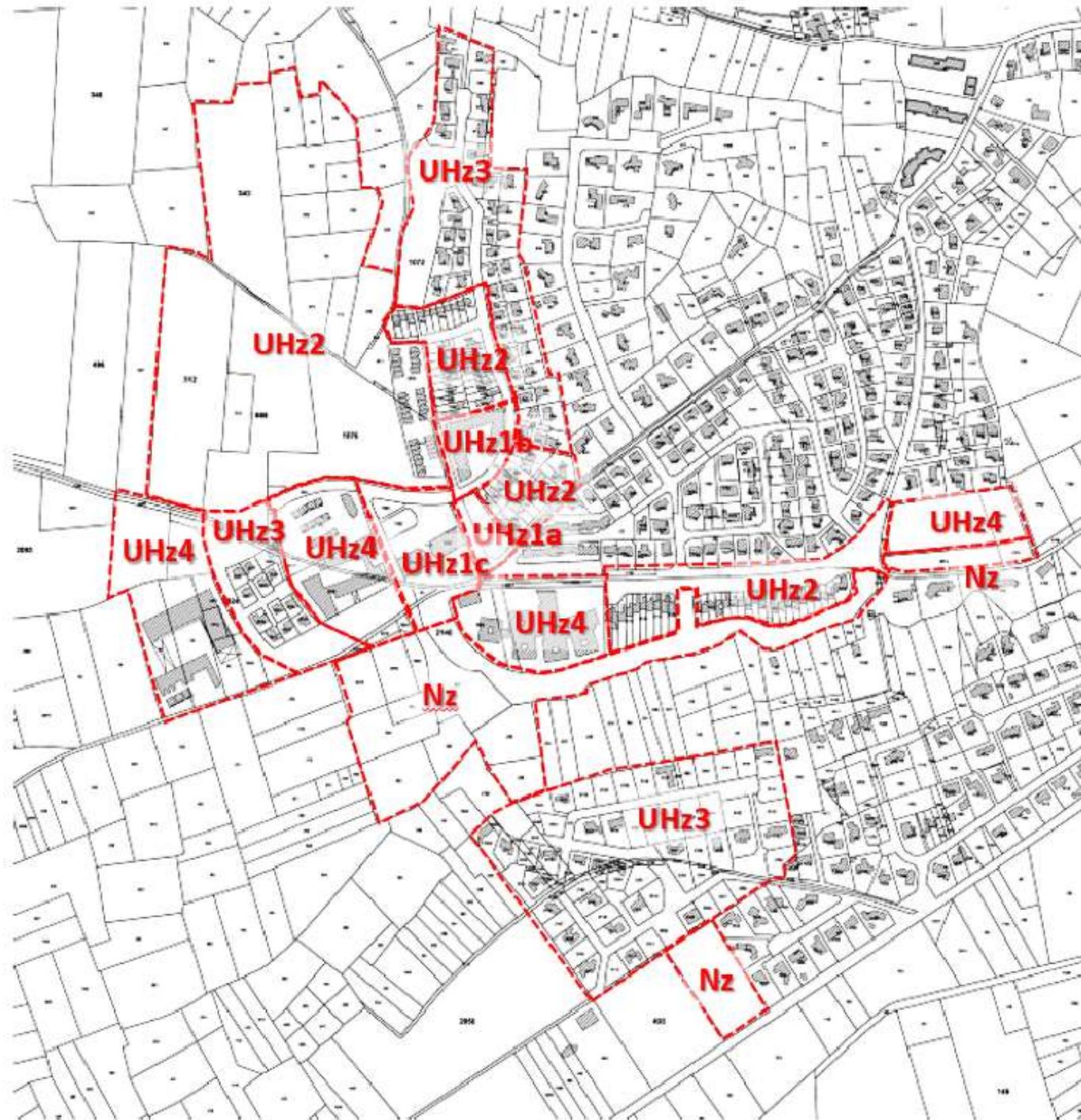
Toute opération doit comporter un minimum d'espaces éco-aménagés. Les surfaces éco-aménagées peuvent être réparties soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture) et correspondent à :

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%

La gestion des eaux pluviales

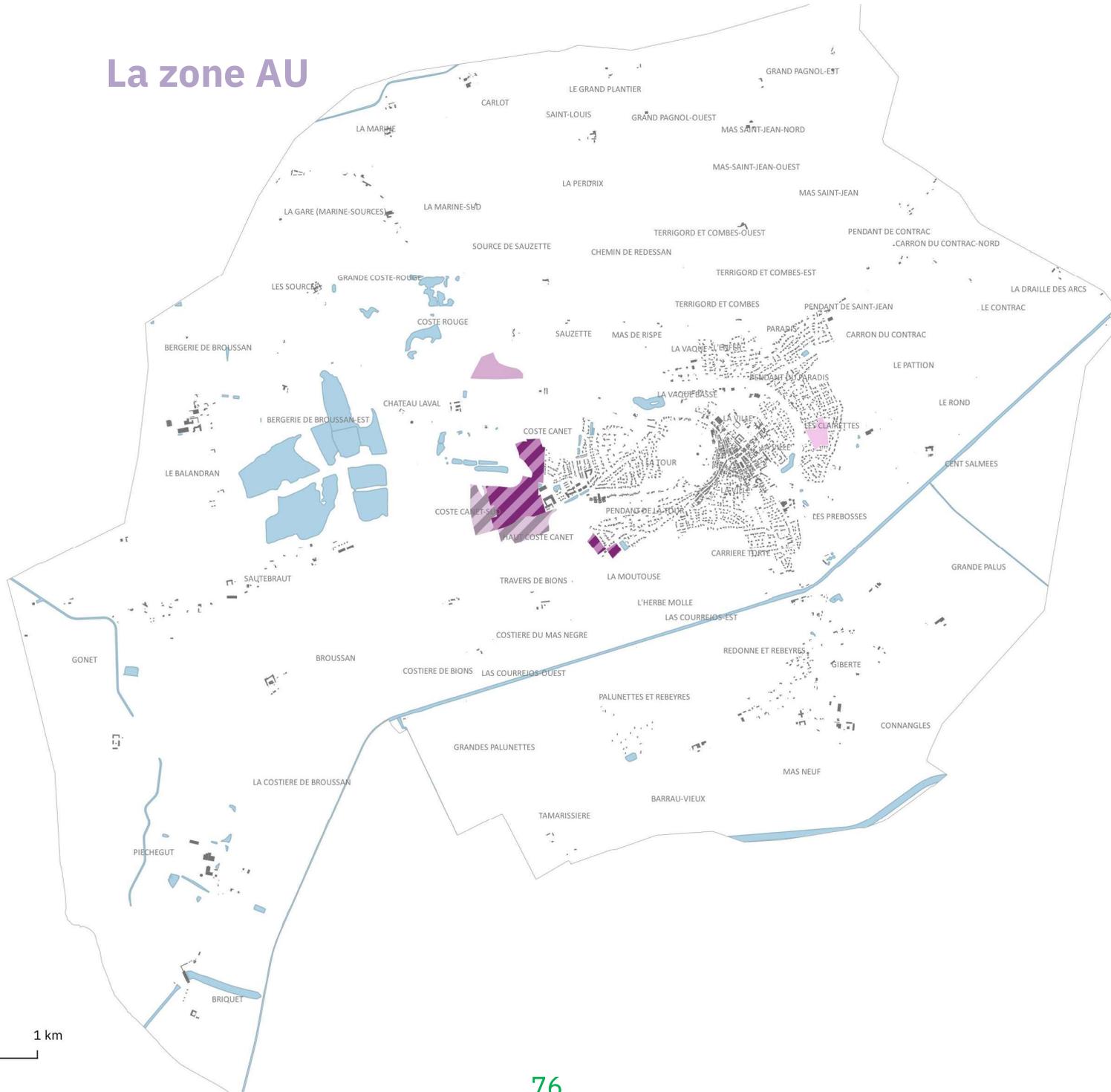
Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables, lesquels doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme, correspondant à au moins :

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





La zone AU



ZONES A URBANISER				
AU	AUChz1	Secteur ouvert d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation dominante d'habitat	19,3 ha	
	AUChz2	Secteur fermé d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation dominante d'habitat	12 ha	
	AUCx1	Secteur d'urbanisation future à court ou moyen terme soumis à Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à vocation dominante d'activités économiques	5,14 ha	
	AUSh	Secteur d'urbanisation future à long terme (non constructible en l'état) à vocation dominante d'habitat	2,77 ha	
			39,13 ha	0,86%

3. Le DRG

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

Implantations 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

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

CES

Dans l'ensemble des secteurs de la zone AUC :

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

Uniquement dans le secteur AUSh :

Sans objet

Hauteur / Gabarit

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

Les espaces végétalisés/cultivés correspondent à

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 :

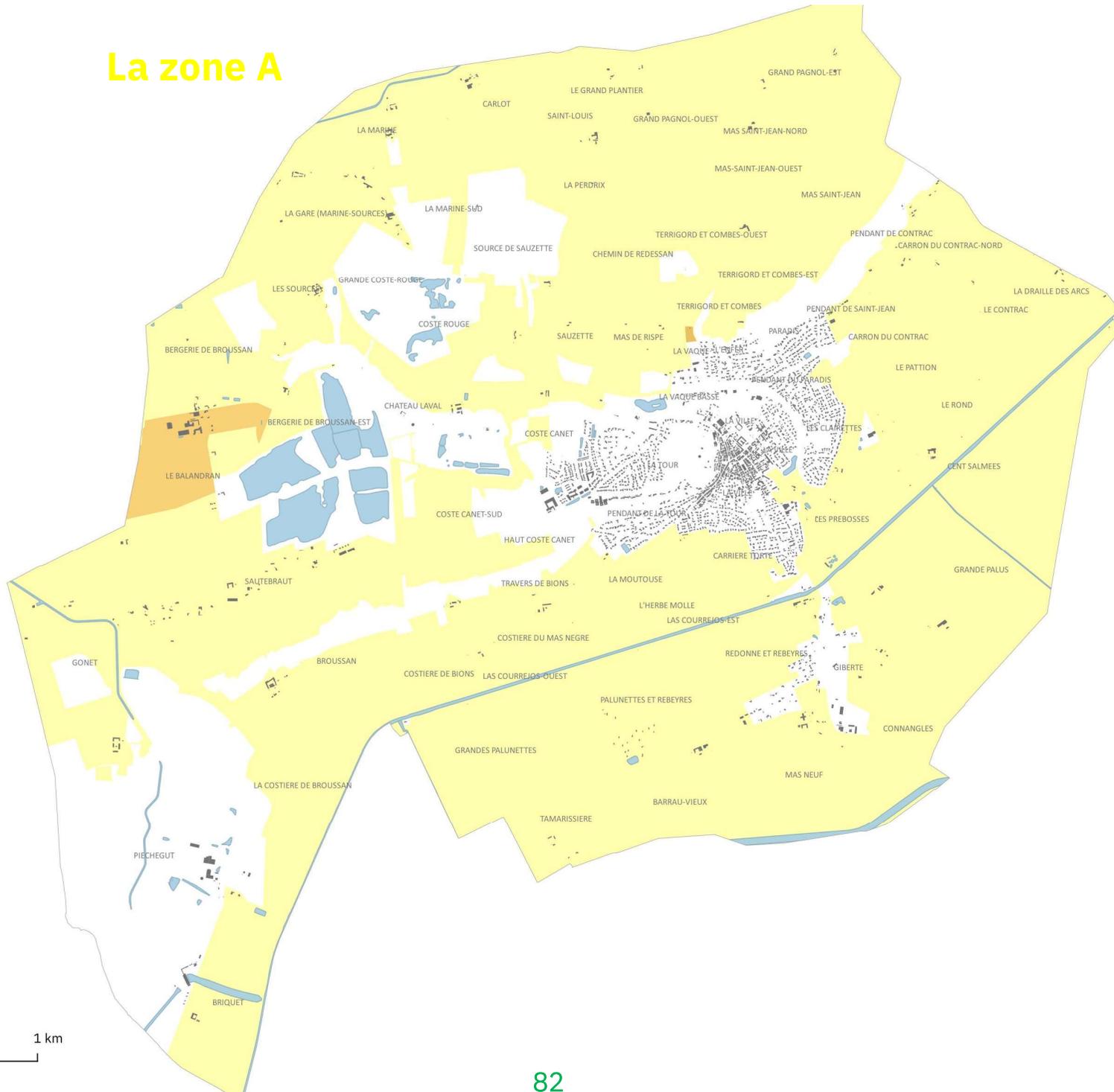
DANS LE SECTEUR	POURCENTAGE ESPACE LIBRE DE TOUTE CONSTRUCTION
AUChz	Ce dispositif sera affiné par sous-secteurs dans le cadre d'un règlement de ZAC spécifique
AUCx1	20%
AUSh	Sans objet

La gestion 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

La zone A



ZONES AGRICOLES				
A	A	Secteur agricole à préserver en raison du potentiel agronomique, biologique et/ou économique du sol ou du sous-sol	3.249,39 ha	
	Ar	Secteur agricole dédié au Centre Technique de recherche interprofessionnel des fruits et légumes (CTIFL)	53,25 ha	
	As	Secteur réservé à la station de lavage collective pour les engins agricoles	0,83 ha	
			3.303,47 ha	73,25%

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

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'activité agricole et/ou forestière

Implantations 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

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Hauteur / Gabarit

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.

Les espaces végétalisés/cultivés correspondent à

Les espaces végétalisés/cultivés correspondent à :

DANS LE SECTEUR	POURCENTAGE D'ESPACES VEGETALISES / CULTIVEES
A	Entre 70 et 100% de la surface totale de l'unité foncière ⁷
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

La gestion 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%

ZONES NATURELLES				
N	N	Zone naturelle et forestière à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages	343,30 ha	
	Nc	Secteur dédié aux activités de carrières existantes et/ou à la création d'ouvrages hydrauliques	256,10 ha	
	Ncd	Secteur dédié à l'activité des centres de stockage de déchets ultimes	84,84 ha	
	Nd	Secteur dédié à l'activité de déchetterie/recyclerie/ressourcerie	2,72 ha	
	Ngv	Secteur dédié à une aire d'accueil de grand passage des gens du voyage	4,02 ha	
	Nl	Secteur naturel où sont 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	40,19 ha	
	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...)	85,76 ha	
	Npv	Secteur naturel dédié à l'accueil d'un équipement de production d'énergie photovoltaïque	27,33 ha	
	Nt	Secteur naturel à dominante d'accueil touristique de type camping-caravaning	4,16 ha	
	STECAL	<i>Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limités inclus dans le secteur Nt</i>	<i>0,30 ha</i>	
	Nz	Secteur correspondant aux dispositifs de gestion des eaux pluviales de la ZAC des Ferrières (bassins de rétentions)	6,93 ha	
			855,32 ha	18,95%

3. Le DRG

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

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

Implantations 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

Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Emprise au sol

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

DANS LE SECTEUR	CES ⁸	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	/

Hauteur / Gabarit

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).

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

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

Les espaces végétalisés/cultivés correspondent à

Les espaces végétalisés/cultivés correspondent à :

DANS LE SECTEUR	POURCENTAGE D'ESPACE VEGETALISES / CULTIVEES
N	Entre 70 et 100% de l'unité foncière ¹⁻
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
NI	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

La gestion 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
N	>70%
Nc	Non réglementé
Ncd	Non réglementé
Nd	>80%
Ngv	>70%
NI	>70%
Np	>90%
Npv	>90%
Nt	>70%
Nz	>85%

3. Le DRG

A & N	OCCUPATION	CARACTERISTIQUES
L.151.11.II	Autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'elle reste une activité minoritaire	<ul style="list-style-type: none"> - 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
L.151.12	Autoriser les extensions et annexes	<ul style="list-style-type: none"> - 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.151.13	Autoriser le changement de destination et les STECAL	<ul style="list-style-type: none"> - 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.

Périmètres L.151.19 du CU :

Interdiction de détruire tout élément bâti identifié sans PD

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.

Périmètres L.151.23 du CU :

Interdiction de détruire des arbres identifiés.

Interdiction de construire dans la zone de francs-bords (10m des berges)

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles seront constituées par un grillage doublé, d'une haie vive à feuillage persistant ou un écran végétal. Elles peuvent comporter une assise constituée par un muret bas maçonné de 20 centimètres de hauteur maximale. Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements des eaux.

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).

REGLEMENT ECRIT ANNEXES PROJETE LES SECTEURS « AMENDEMENT DUPONT »

COSTE ROUGE

1. PLAN DE MASSE SECTEUR A



CAVE COOPERATIVE

1. PLAN DE MASSE

Alignement d'arbres remarquables conforté par l'alignement à créer côté RD 6113

Prolongement de l'alignement de pins et création d'une percée vers la façade de la cave coopérative

Ajout de 2 cuves
Prolongement du mur de façade Est

Prolongement de l'alignement d'arbres existant avec plantation d'une haie de lauriers roses et de pins



BROUSSAN

1. PLAN DE MASSE

Alignement d'arbres à conforter et créer le long de la RD 38

Secteur dédié à l'exploitation de la carrière

Assurer l'intégration paysagère en qualifiant l'entrée Sud par le traitement d'une frange plantée et le retrait des bâtiments

Une seule branche d'accès à sécuriser

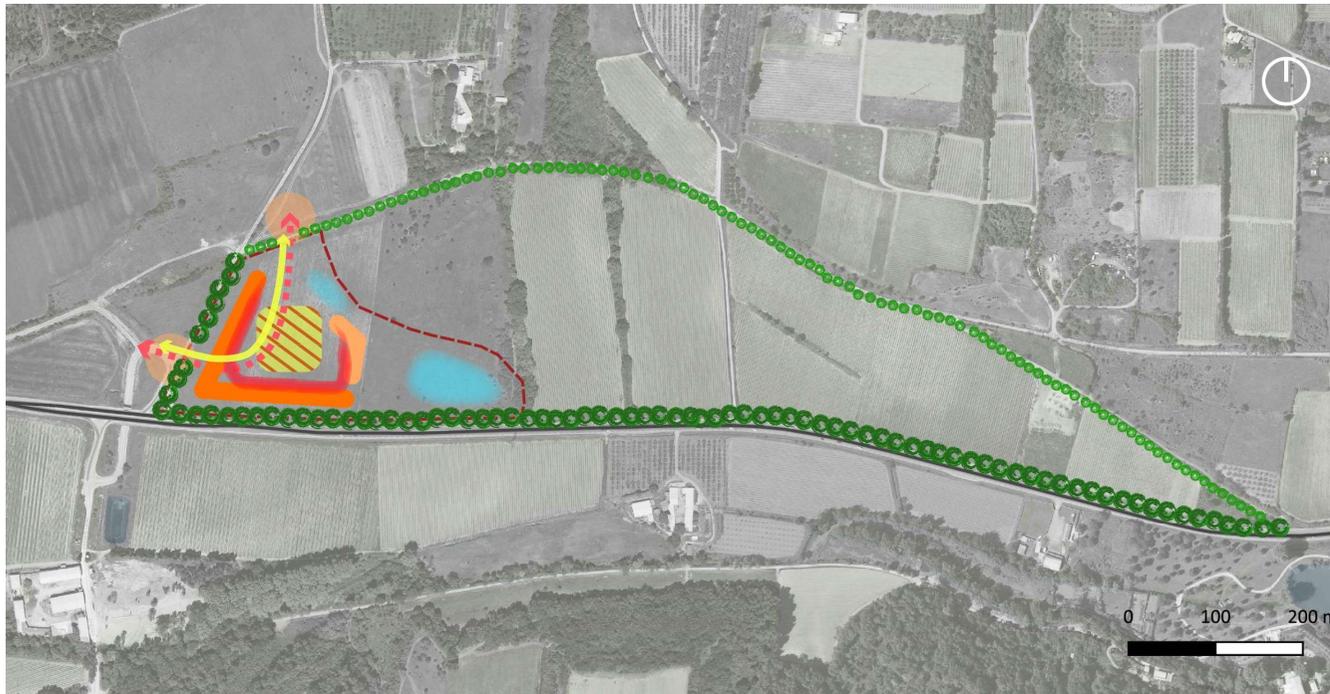
Garantir la gestion des eaux par la création d'une zone de rétention paysagée

Conforter la continuité arborée le long de la RD 38 et la prolonger sur le secteur en devenir



COSTE ROUGE

Superficie de l'opération : 5 ha
 Enjeux : Gestion des eaux pluviales
 Entrée de ville paysagée
 Vocation du site : Activités économiques artisanales
 Reculs RD : 25m depuis l'axe de la RD6113
 Hauteur maxi en front sur RD : 15m (et 10m au sein de l'opération)

Légende

	Front bâti de premier plan		Accès véhicule à créer
	Front bâti de second plan		Accès piétons à créer
	Bassin de rétention à créer		Coeur d'îlot dédié aux piétons
	Stockage orienté vers le coeur d'îlot		Accès à sécuriser
	Stationnement en coeur d'îlot		Frange arborée pour qualifier la RD 6113
			Frange arborée
			Préserver la topographie

FERRIERES 2



Tableau des surfaces PLU en vigueur / PLU en vue de son arrêt

PLU	SURFACE PLU EN VIGUEUR	SURFACE PLU EN VUE DE SON ARRET	EVOLUTION
UA	203,3 ha	26,99 ha	+37,03 ha
UH		134,92 ha	
UHa		16,46 ha	
UH1		28,59 ha	
UHz		33,37 ha	
		240,33 ha	
UE	70,72 ha	3,43 ha	+0,71 ha
UE1		2,55 ha	
UX		8,51 ha	
UXa		22,64 ha	
UX1		37,63 ha	
		71,43 ha	
AUChz	84,24 ha	31,3 ha	-45,11 ha
AUCx1		5,14 ha	
AUSh		2,77 ha	
		39,13 ha	
TOTAL	358,26 ha	353,93 ha	-7,37 ha

PLU	SURFACE PLU EN VIGUEUR	SURFACE PLU EN VUE DE SON ARRET	EVOLUTION
A	3.399,02 ha	3.249,39 ha	- 95,55 ha
Ar		53,25 ha	
As		0,83 ha	
		3.303,47 ha	
N	752,37 ha	343,30 ha	+102,95 ha
Nt		4,16 ha	
Dont STECAL		0,30 ha	
Nl		40,19 ha	
Nc		256,10 ha	
Nd		2,72 ha	
Ncd		84,84 ha	
Np		85,76 ha	
Npv		27,33 ha	
Ngv		4,02 ha	
Nz	6,93 ha		
		855,32 ha	
TOTAL	4.509,6 ha	4.509,6 ha	+7,4 ha

MERCI POUR VOTRE ATTENTION