



Plan Local d'Urbanisme



PLAN LOCAL D'URBANISME	PRESCRIPTION	PROJET APPROUVE
Elaboration	07/05/2008	26/02/2015
Modification simplifiée n°1	02/10/2015	18/12/2015
Exécution des jugements du TA n°1501303 Et n°1502479	Date des jugements : 28/02/2017	27/04/2017
Modification n°1	3 octobre 2016	14/03/2018
Modification simplifiée n°2	5 septembre 2018	20/12/2018

PIECE IVa - REGLEMENT

Maitrise d'Ouvrage :

Commune de Pont Saint Esprit

254, Avenue John Fitzgerald Kennedy

30130 Pont Saint Esprit

Tel : 04 66 39 34.00

SOMMAIRE

<u>PREAMBULE: DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES</u>	4
<u>TITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)</u>	7
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UAS	7
CHAPITRE 2 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB	20
CHAPITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC	33
CHAPITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	49
CHAPITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	59
CHAPITRE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	69
<u>TITRE 3 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER (AU)</u>	79
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU	79
<u>TITRE 4 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	85
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A	85
<u>TITRE 5 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	97
CHAPITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N	97
<u>ANNEXE AU REGLEMENT DU PLU : LEXIQUE</u>	109

Préambule: Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones repérées au Plan par les indices suivants :

Zones Urbaines : Les zones urbaines sont dites « **zones U** ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs ou les équipements publics existants ou en cours de réalisation qui ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Zones à urbaniser : Les zones à urbaniser sont dites « **zones AU** ». Peuvent être classées en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à proximité de la zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à proximité d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou une révision du Plan Local d'Urbanisme.

Zones agricoles : Les zones agricoles sont dites « **zones A** ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Zones naturelles : Les zones naturelles et forestières sont dites « **zones N** ». Peuvent être classés en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le PLU de Pont Saint Esprit définit les zones suivantes :

1. La **zone UAs** qui recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone urbaine mixte (habitats, équipements et activités liés au fonctionnement urbain tels que commerces et services) correspondant au centre ancien de l'agglomération caractérisé par sa densité, l'implantation des constructions en alignement et la présence de nombreux immeubles présentant un grand intérêt patrimonial, appelant à ce titre des dispositions de protection et de mise en valeur. Cette zone est comprise dans le périmètre du Secteur Sauvegardé. Une partie de la **zone UAs** est concernée par un aléa fort d'inondation au titre de la doctrine « aléa Rhône ».
2. La **zone UB** qui recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone urbaine mixte (habitats, équipements et activités liés au fonctionnement urbain tels que commerces et services) correspondant aux faubourgs, caractérisés par des constructions implantées en ordre continu et présentant un intérêt patrimonial appelant à ce titre à des dispositions de protection et de mise en valeur. La zone UB comprend un secteur **UBs** intégrant le périmètre du Secteur Sauvegardé. Une partie du **secteur UBs** est concerné par un aléa fort d'inondation au titre de la doctrine « aléa Rhône ».

3. La **zone UC** qui recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat pouvant recevoir des équipements et activités en complément de l'habitation correspondant à la proche périphérie du centre, principalement à l'Est de la voie ferrée. Il s'agit de constructions implantées en ordre discontinu (habitat individuel principalement).

La **zone UC** comprend trois sous-secteurs :

- **UCh** est caractérisé par un tissu urbain hétérogène, favorable à l'accueil de petits immeubles d'habitat collectif.
- **UCb** contrainte par le périmètre de protection rapprochée du captage AEP de La Barandonne, et ayant des dispositions règlementaires spécifiques.
- **UCs** intégrant le périmètre du Secteur Sauvegardé.

Une partie de la **zone UC** est soumise à un aléa fort d'inondation caractérisé par la doctrine « aléa Rhône ». La zone UC est également pour partie assujettie au PSS Rhône.

4. La **zone UD** qui recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat pouvant recevoir des équipements et activités en complément de l'habitation, correspondant à la proche périphérie du centre, principalement à l'Est de la voie ferrée. Il s'agit de constructions implantées en ordre discontinu (habitat individuel principalement).

5. La **zone UE** qui recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir des activités multiples (entrepôts, industries...). Une partie de la **zone UE** est concernée par un aléa modéré d'inondation au titre de la doctrine « aléa Rhône » (La Chapelle Sud).

6. La zone **UP** qui recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. La zone **UP** est concernée par une filière d'assainissement non collectif.

La zone **UP** comprend un sous-secteur **UPc** soumis à l'assainissement collectif.

La zone **UP** comprend un sous-secteur **UPb** correspondant au périmètre de protection rapprochée.

7. La zone **1AU** est une réserve foncière inconstructible destinée à accueillir un programme d'habitat et/ou d'équipements réalisé par une seule opération d'ensemble.

La zone 1AU se divise en deux secteurs :

- **1AU1** (urbanisation à moyen terme)
- **1AU2** (urbanisation à long terme).

8. La **zone A** recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agro-nomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone A est une zone d'activité agricole : elle intègre les secteurs cultivés, les secteurs pourvus de bâtiments d'exploitation agricole.

La zone A ne permet pas la construction de bâtiments liés à une activité nécessitant de l'espace, qui ne présente pas de lien avec l'activité agricole (aire de loisirs, zone d'activité économique...), ni la construction d'habitation non rattachée à l'activité agricole.

En zone A peuvent être autorisés des constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Elle comprend un **secteur Ah** dit de Taille et Capacité d'Accueil Limitée présentant un caractère à dominante agricole (STECAL).

Elle comprend un **secteur Ahb**, dit de Taille et de Capacité Limitée situé dans le Périmètre de Protection Rapproché du forage de la Barandonne.

Une partie de la **zone A** est soumise à un aléa fort d'inondation caractérisé par la doctrine « aléa Rhône ». La **zone A** est également pour partie assujettie au PSS Ardèche ainsi qu'au PSS Rhône.

9. La **zone N** recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

En **zone N**, l'urbanisation est interdite ou admise sous forme légère.

Des équipements publics peuvent également être admis en zone N, sous réserve de leur compatibilité « avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées » et de ne pas porter « atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Une partie de la **zone N** est soumise à un aléa fort d'inondation caractérisé par la doctrine « aléa Rhône ».

La **zone N** est également pour partie assujettie au PSS Ardèche ainsi qu'au PSS Rhône.

La zone N se divise en trois secteurs :

- **Nh** dit de Taille et Capacité d'Accueil Limitées (STECAL).
- **NLs** à vocation naturelle et touristique et destiné à des équipements spécifiques. Ce secteur est compris dans le périmètre du Secteur Sauvegardé.
- **Neq**, destiné à recevoir des équipements légers, le secteur est intégralement concerné par le risque d'inondation au titre de la doctrine « aléa Rhône », il fait par conséquent l'objet d'une trame spécifique.

Titre 2 – Dispositions applicables aux zones Urbaines (U)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone UAs

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description :

La zone UAs recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte (habitats, équipements et activités liés au fonctionnement urbain tels que commerces et services) correspondant au centre ancien de l'agglomération caractérisé par sa densité et l'implantation de constructions en alignement.

NB : La **zone UAs** est intégralement comprise dans le Périmètre du Secteur Sauvegardé dont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a vocation, à terme, à lui être substitué. Au sein de ce périmètre, les travaux intérieurs nécessiteront une déclaration préalable au titre de l'article R 421-17 c du Code de l'Urbanisme.

Rappel :

De nombreux immeubles étant protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques, toute construction nouvelle, toute transformation ou toute modification de nature à modifier l'aspect extérieur ainsi que toute démolition de nature à modifier l'aspect extérieur ainsi que toute démolition des immeuble situés dans le champ de visibilité de monuments classés ou inscrits doivent être soumis à l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine.

> Localisation :

Cette zone correspond au centre-ville (Sections cadastrales : BH, BE, BI, BK). Elle englobe le Boulevard Allègre Chemin, le Boulevard Carnot, le Boulevard Gambetta, l'Avenue Pasteur et une partie de l'Avenue Kennedy.

> Principaux objectifs :

- Mixité fonctionnelle (notamment maintien des commerces) ;
- Maîtrise de la surdensification de l'habitat (s'opérant au détriment des commerces et de la mixité fonctionnelle, et occasionnant des problèmes liés au stationnement résidentiel) ;
- Mixité sociale ;
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural et du bâti remarquable avec des prescriptions architecturales renforcées (article 11) dans l'attente d'une substitution du règlement par le PSMV ;
- Gestion du stationnement.

> Principales traductions règlementaires :

Dans l'ensemble, **la zone UAs** se caractérise par :

- Des règles favorisant le maintien des commerces ;
- Des règles favorisant la mixité sociale ;
- Des règles précises concernant l'aspect extérieur ;
- Des règles encadrant les obligations de création d'aires de stationnement.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

> Servitudes :

La **zone UAs** est affectée par les servitudes suivantes :

- **AC1** : protection des Monuments Historiques,
- **EL2** : Risque inondation PSS Rhône,
- **EL3** : Servitude de halage et de marchepied,
- **ILS** : Fouilles archéologiques,

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

Notamment, dans son périmètre de compétence, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone **UAs** est également affectée par un classement sonore de niveau 2 et au titre de l'arrêté du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard.

> Risques :

La **zone UAs** est partiellement soumise à un risque aléa fort d'inondation ainsi qu'un risque aléa modéré au titre de la doctrine aléa Rhône. Ces derniers sont matérialisés par une trame spécifique sur les documents graphiques.

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Orientations d'Aménagement et de Programmation :

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°3), tant en ce qui concerne les dessertes, l'organisation des circulations des piétons et deux roues, les éléments paysagers et de composition urbaine visant la qualité et l'homogénéité du cadre de vie.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions et installations destinées aux fonctions de stockage et d'entrepôt.
- Les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article 2 suivant.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement, déclaration ou à autorisation autres que celles visées à l'article 2 suivant.
- Les carrières.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les Habitations Légères de Loisirs.

- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2 suivant.

Sont interdits de surcroît dans la trame des zones inondables « aléa fort » identifiée dans les documents graphiques, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- Les constructions nouvelles à l'exception de celles visées à l'article 2 suivant et notamment :
 - o La reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation,
 - o L'extension de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires des locaux d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
 - o L'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des locaux d'activités existants à la date d'approbation du présent PLU,
 - o La création de plus de 20m² d'emprise au sol d'annexes à la date d'approbation du présent PLU,
- La modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements,
- Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue,
- La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules.

Sont interdits de surcroît dans la trame des zones inondables « aléa modéré » identifiée dans les documents graphiques, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- Les implantations les plus sensibles, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public, ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- La création des parcs souterrains de stationnement de véhicules.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de 10 logements et plus, ou représentant une surface de plancher d'habitat supérieure ou égale à 700 m², à condition d'affecter 20% des habitations réalisées au logement locatif social.
- Les constructions neuves d'habitat collectif sont autorisées à condition de satisfaire les prescriptions suivantes :
 - o Allouer une surface intérieure habitable des espaces de vie (séjour / salon / zones repas / cuisine) à chaque logement représentant obligatoirement et à minima 44 % de la Surface de Plancher dudit logement.
 - o Allouer obligatoirement un espace de rangement (cellier / débarras / cave, etc...) à chaque logement annexé directement ou non au logement et d'une surface utile supérieure à 3m².
 - o Allouer obligatoirement à chaque logement un espace extérieur privatif d'une surface utile au moins égale à 17% de la Surface De Plancher dudit logement.
- Sont admises sous réserve, soit qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient conformes à la réglementation en vigueur, et que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant :
 - o Les constructions destinées à l'artisanat.
 - o Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement, déclaration ou à autorisation dont l'implantation ne présente pas de risques pour la sécurité du voisinage (incendie, explosion) et concourant au fonctionnement urbain et aux services de proximité.

- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Sont admises les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité : lignes, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de poste électriques, ainsi que les exhaussements et affouillements qui y sont liés.
- Sont admis les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.
- Toutes les activités autres que les ICPE devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur notamment au niveau du bruit.

Sont soumises de surcroît à des conditions particulières dans la trame des zones inondables « aléa fort » identifiée dans les documents graphiques :

Pour les constructions nouvelles :

- La reconstruction sous réserve :
 - o que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
 - o de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - o que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - o de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - o que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la côte PHE+30cm.
- L'extension de l'emprise au sol de logements existants à la date d'approbation du présent PLU est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :
 - o la surface du plancher aménagé soit calée à la côte PHE+30cm.
 - o le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE.
- Dans le cas de logements existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la côte PHE, l'extension à la date d'approbation du présent PLU pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que :
 - o l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - o le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants à la date d'approbation du présent PLU est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :
 - o la surface du plancher aménagé soit calée à la côte PHE+30cm.
 - o le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE.
- Dans le cas de locaux d'activités de bureau, de commerce et d'artisanat, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sous réserve que :
 - o l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - o le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE.
- L'extension au-dessus de la côte PHE des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :
 - o qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire,
 - o qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE).
- La création d'annexes non habitables est admise dans la limite de 20m² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent document.

Pour les constructions existantes :

- La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.

- La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les logements disposant d'un étage accessible au-dessus de la côte PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- À l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la côte PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).
- La création d'ouvertures au-dessus de la côte PHE est admise.

Autres projets et travaux :

- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :
 - o qu'ils soient signalés comme étant inondables
 - o que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au Plan Communal de Sauvegarde,
 - o qu'ils ne créent pas de remblais,
 - o qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- Les clôtures sont admises sous réserve d'être transparentes à l'eau.

Sont soumises de surcroît à des conditions particulières dans la trame des zones inondables « aléa modéré » identifiée dans les documents graphiques :

- Les constructions nouvelles sont admises, à condition de prévoir des niveaux de plancher hors crue ou de submersion (au-dessus de la côte PHE), pour servir de refuge aux personnes et stocker les matériels sensibles, des types de matériaux et des installations d'équipements adaptés ;
- L'aménagement des constructions existantes est admise, à condition de prévoir des niveaux de plancher hors crue ou de submersion (au-dessus de la côte PHE), pour servir de refuge aux personnes et stocker les matériels sensibles, des types de matériaux et des installations d'équipements adaptés ;

Autres projets et travaux :

- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserves :
 - o qu'ils soient signalés comme étant inondables,
 - o que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au Plan Communal de Sauvegarde,
 - o qu'ils ne créent pas de remblais
 - o qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum par rapport au terrain naturel.
- Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- Les clôtures sont admises sous réserve d'être transparentes à l'eau.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication. La mutualisation des accès peut être imposée pour toute division parcellaire contiguë.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute création ou modification des accès des voies ou sections de voie est interdite pour les riverains de la route express RD6086.

Toute création ou transformation d'usage d'un accès existant est soumise à autorisation du gestionnaire.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant le débouché des voies à chacune de leurs extrémités, la réalisation de voies nouvelles en impasse ne sera autorisée que si leur linéaire est inférieur à 60 mètres et si leur partie terminale est aménagée afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) de faire demi-tour.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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.

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Eaux non domestiques

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. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales 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.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser **a minima** un ouvrage de récupération d'eaux pluviales en vue de leur infiltration.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Pour les constructions neuves à usage d'habitat collectif telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (R111-18) et les opérations d'ensemble (type lotissement), les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à éviter la présence de conteneurs sur les trottoirs et espaces publics.

Les locaux seront de préférence fermés pour éviter toute dispersion des ordures ménagères.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Règle générale :

Les constructions doivent être édifiées en limite des voies publiques existantes, modifiées ou à créer. Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées ; dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement. Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours.

6.2. Exceptions :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- ou pour l'extension ou la surélévation de bâtiments existants implantés en dérogation de la règle générale ;

- ou pour les équipements d'intérêt collectif et services publics dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment ainsi que les équipements techniques liés à la sécurité et à l'aménagement des différents réseaux et voiries, qui pourront être édifiés en limite ou en retrait des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, ou semi-continu, c'est à dire sur une limite séparative au moins, lorsque le terrain a une façade sur rue au moins égale à 15 mètres.

Des implantations différentes que celles mentionnées au présent article peuvent être admises :

- lorsqu'il est nécessaire de protéger un élément naturel de l'environnement, ou de dégager la vue sur un élément architectural intéressant ;
- ou lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot ou d'un ensemble d'îlots.

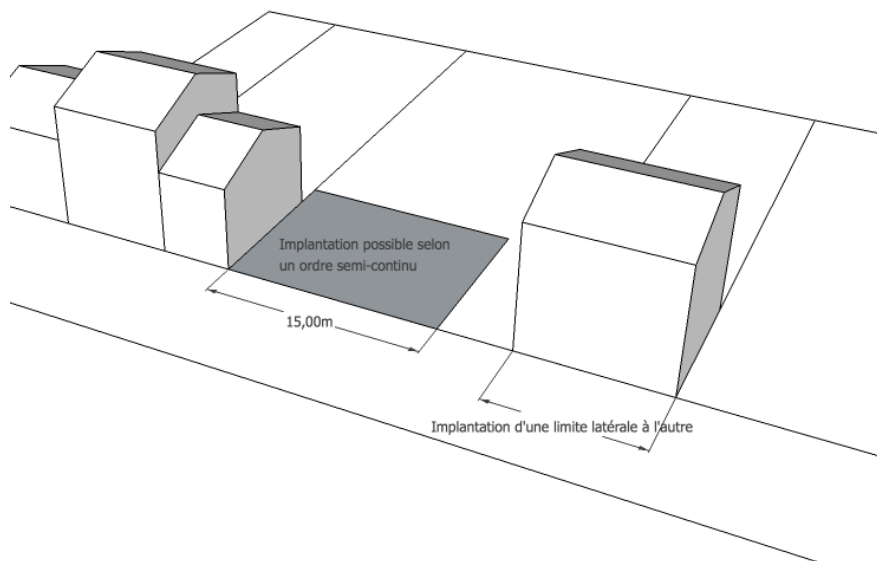
Quand le bâtiment ne jouxte pas la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3m.

Pour les limites en fond de parcelle, l'implantation doit s'effectuer soit en limite séparative, soit à trois mètres minima.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours et où il n'est pas en limites séparatives.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le périmètre défini par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.



> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

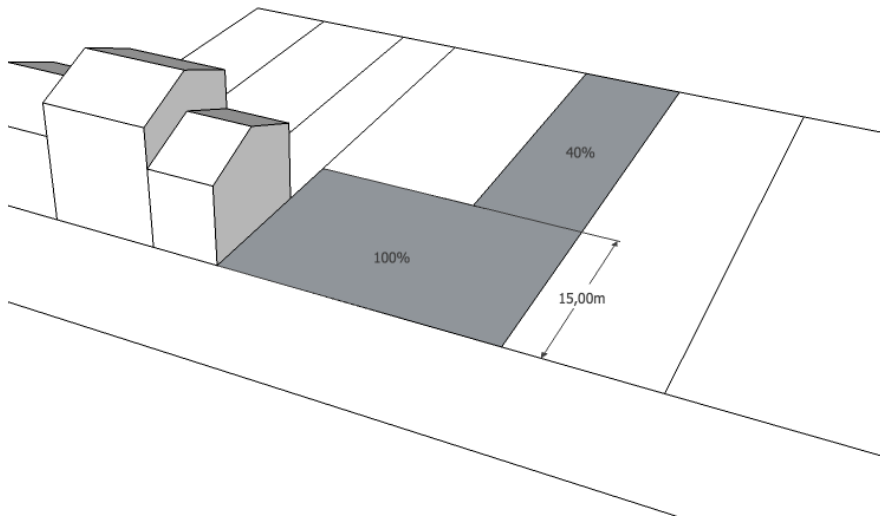
Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

Sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal applicable est fixé à :

- 1 dans une bande de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;

- 0,4 au-delà.



> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction ou de l'installation. Les éléments de superstructure technique (cheminées, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques par exemple) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

2) Hauteur maximum

Sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, la hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder :

- **12 mètres** à l'égout des couvertures ;
- **14 mètres** au faitage

Une minoration d' **1,50 mètre** est exigée en cas de toiture plate.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le périmètre défini par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Cette disposition n'est pas réglementée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Afin de garantir un caractère d'ensemble au cœur de ville, les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Volumes

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

2) Façades / Percements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Lorsque les façades sont ordonnancées, les percements, y compris ceux du rez-de-chaussée (garages et commerces) doivent être organisés par travées. La restauration des façades doit s'attacher à restituer ces travées lorsque des percements modernes les ont perturbées.

Les baies anciennes doivent être conservées, éventuellement restituées, mais non obstruées. Les baies nouvelles peuvent être autorisées dans la mesure où elles s'insèrent dans l'ordonnement des baies anciennes (leurs proportions et traitement sont identiques à ceux des baies anciennes du bâtiment).

Lorsque qu'il n'y a pas d'ordonnement, la forme des baies est plus libre les baies créées sur voie publique doivent être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales (hauteur dominant la largeur). Elles devront être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes. Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides.

3) Enduits / Parements

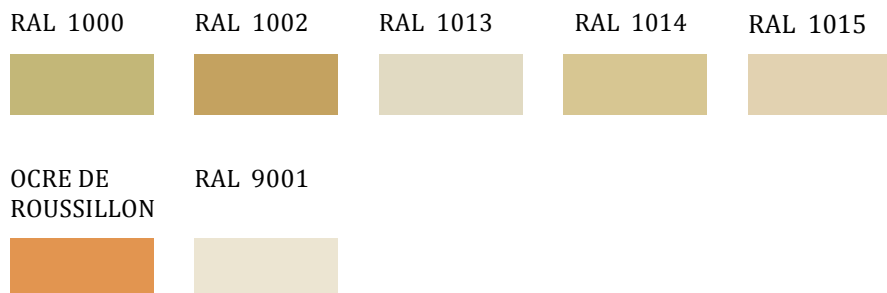
Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.).

Les panneaux en bois peuvent être autorisés dans le cas d'une intégration paysagère.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

La maçonnerie de pierre doit être enduite au mortier, non teinté dans la masse. Les pignons en moellons de pierre peuvent être jointoyés.

La couleur des enduits doit être obtenue par un badigeon à la chaux comprenant des pigments naturels dans la gamme :



Nuancier pour Enduits

Liste non exhaustive.

4) Menuiseries / Ferronneries

Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

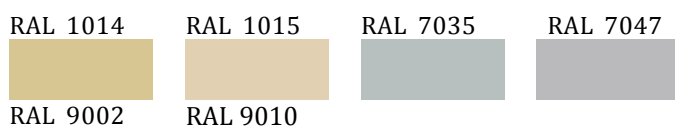
Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les stores ou volets roulants extérieurs sont interdits.

Les portes anciennes sont conservées et restaurées chaque fois que leur état le permet.

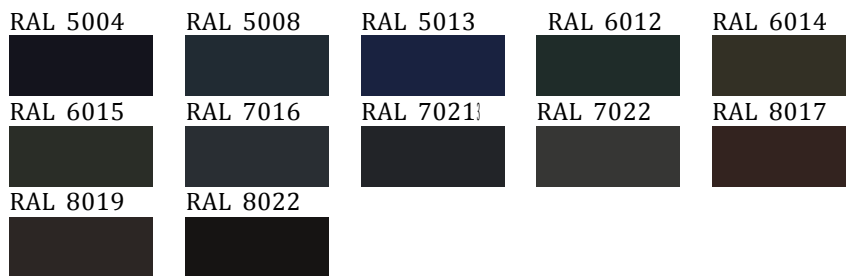
Les garde-corps de balcons, de perrons, de montées d'escaliers extérieurs doivent être en fers de section carrée ou rectangulaire, traités en barreaudage vertical simple, et organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les peintures extérieures des menuiseries, boiserie, portails, serrurerie - ferronnerie, etc. doivent rester discrètes dans la gamme des tons chauds plus ou moins soutenus, des teintes vertes ou du gris clair ; les tons froids tels que bleu, violet, ou similaires sont proscrits.





Nuancier pour fenêtres et contrevents



Nuancier pour portes d'entrée

Liste non exhaustive.

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **25% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Lorsqu'une construction est accolée à un ou deux immeubles voisins, les versants de la toiture sont obligatoirement du même sens que ceux des constructions existantes, ou s'il y a deux voisins, de ceux dont la hauteur sous faitage se rapproche le plus de la construction nouvelle.

Les couvertures des toitures en pente sont réalisées en tuiles canal et de teinte claire. Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

D'autres conceptions de couvertures peuvent être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes.

Les débords de toit en pierre, appelés « corniches », en tuiles, appelés « génois » et en bois, appelés « forêts » sont conservés et restaurés.

Les souches de cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les tuiles de Marseille peuvent être acceptées.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade. En cas d'impossibilité technique l'installation doit être la plus discrète possible :

Pour les fils électriques et de téléphone :

- les parcours verticaux se font en limite séparative des bâtiments.
- les parcours horizontaux se font sous les débords de toit au-dessus des bandeaux.
- les fils sont peints aux couleurs de la façade.

Pour les conduites de gaz :

- les parcours se font en saignée ou sous goulotte peinte aux couleurs de la façade, à la verticale du point de raccordement.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment (dispositifs peints ou teintés dans la masse, dans le respect du nuancier prévu pour les ferronneries).

Les climatiseurs sont placés en combles ou encastrés et cachés par une grille. L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est strictement interdite.

L'installation de capteurs solaires est interdite sur les couvertures et les façades.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

Les gouttières doivent être en zinc.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

8) Etablissements Recevant du Public

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux Etablissements Recevant du Public lorsqu'elles sont en contradiction avec les règles de sécurité et d'accessibilité des constructions.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

1) Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, au sein de l'assiette foncière de l'opération.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat individuel :
 - o 2 places par logement de moins de 60m² de surface de plancher,
 - o 1 place par logement social de moins de 60m² de surface de plancher,
- Pour les constructions à usage d'habitation de type habitat collectif :
 - o 1 place par logement de moins de 60m² de surface de plancher,
 - o Pour les constructions comportant au moins 5 logements, une place supplémentaire par tranche entamée de 5 logements doit être ajoutée afin de pourvoir aux besoins des visiteurs,
 - o Un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus à raison d'un local de 6m² pour 10 logements.

Les aires de stationnement en surface extérieure doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum.

NB : Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur desdites parcelles et à ne présenter que le minimum accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Pour les autres occupations du sol, le stationnement n'est pas réglementé.

Par ailleurs, le maintien du nombre de places de stationnement existantes avant travaux est exigé, dans la limite du nombre de places exigibles selon les modalités définies ci-dessus.

Il est de plus recommandé que les places de stationnement individuelles ou couvertes ou d'accès sécurisés créés soient dotés de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides.

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

2) Impossibilité de réaliser des aires de stationnement

En cas d'impossibilité de réaliser des aires de stationnement les dispositions suivantes de l'article L.123-1-12 du code de l'urbanisme s'appliquent à savoir :

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ses obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même :

- soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé dans un rayon de 300 mètres de l'opération,
- soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance. Les haies plantées seront d'essences vives variées.

En raison de leurs propriétés allergènes avérées l'utilisation d'essences de cyprès devra être limitée.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

Section 4- Performance environnementale et accessibilité numérique

> Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électronique

Non réglementé.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description :

La **zone UB** recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone urbaine mixte (habitats, équipements et activités liés au fonctionnement urbain tels que commerces et services) correspondant aux faubourgs, caractérisés par des constructions implantées en ordre continu et présentant un intérêt patrimonial appelant à ce titre à des dispositions de protection et de mise en valeur.

NB : La **zone UB** est comprise partiellement dans le Périmètre du Secteur Sauvegardé qui a vocation à lui être substitué pour partie.

En conséquence, la zone UB comprend un **secteur UBs** correspondant au périmètre du Secteur Sauvegardé dont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a vocation, à terme à lui être substitué. Au sein de ce périmètre, les travaux intérieurs nécessiteront une déclaration préalable au titre de l'article R 421-17 c du Code de l'Urbanisme.

> Localisation :

- La zone UB correspond aux faubourgs (Sections cadastrales : BE, BL). Elle est délimitée au Sud par la rue Alphonse Daudet, la rue Maréchal Juin ainsi qu'une partie de l'Avenue Général de Gaulle. Elle est traversée par l'Avenue Gaston Doumergue et est délimitée dans sa partie Nord par la rue Trintignant et la rue du Major Laurent Soler). La rue de l'Elysée traverse le Nord de la zone UB.
- Le secteur UBs, compris dans le Secteur Sauvegardé, correspond au quartier « la Ville Sud » à proximité immédiate de l'Hôtel Dieu (Section Cadastre BK). Il est délimité par la rue des Capucins ainsi que la rue Jean Moulin.

> Principaux objectifs :

Dans l'ensemble de la zone UB :

- Mixité fonctionnelle (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Mixité sociale ;
- Maintien d'un tissu bâti continu (articles 6, 7 et 8 du PLU) ;
- Préservation et mise en valeur du patrimoine architectural (article 11) ;

Dans le secteur UBs :

Anticipation de la substitution du règlement par le PSMV.

> Principales traductions réglementaires :

Dans l'ensemble, la zone UB se caractérise par :

- Des règles autorisant habitat, commerce, équipements, etc. ;
- Des règles encadrant les conditions de production d'habitat (proportion de logement social) ;
- Un règlement favorisant le maintien de la morphologie urbaine des faubourgs ;
- Des prescriptions architecturales qualitatives.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

> Servitudes

La **zone UB** (dont le secteur UBs) est affectée par les servitudes suivantes :

- **AC1** : protection des Monuments Historiques,
- **EL2** : Risque inondation PSS Rhône,
- **EL3** : Servitude de halage et de marchepied,
- **ILS** : Fouilles archéologiques (secteur UBs)
- **INT1** : Servitude relative aux cimetières,
- **T1** : Servitude relative aux chemins de fer,

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

Notamment, dans son périmètre de compétence, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

> Risques :

La **zone UB** est partiellement soumise un risque aléa fort au titre de la doctrine aléa Rhône. Ce dernier est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques.

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Le **secteur UBs** est concerné par l'OAP "Hôtel Dieu" qui vise notamment un objectif de production de 30% de logements sociaux.

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devront être compatibles avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°3), tant en ce qui concerne les dessertes, l'organisation des circulations des piétons et deux roues, les éléments paysagers et de composition urbaine visant la qualité et l'homogénéité du cadre de vie.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier, et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- Les garages collectifs de caravanes visés à l'article R421-3 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravaning visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visées à l'article R444-3 du Code de l'Urbanisme,
- Les carrières,
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.

Sont interdits de surcroît dans la trame des zones inondables « aléa fort » identifiée dans les documents graphiques :

- Les constructions nouvelles et notamment :
 - o La reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation,
 - o L'extension de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires des locaux d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
 - o L'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des locaux d'activités existants à la date d'approbation du présent PLU,

- La création de plus de 20m² d'emprise au sol d'annexes,
- La modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements,
- Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue,
- La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules,

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Enregistrement, Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines.
- Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Sont admis les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.
- Sont admises les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité : lignes, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de poste électriques, ainsi que les exhaussements et affouillements qui y sont liés.
- Toutes les activités autres que les ICPE devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur notamment au niveau du bruit.

Promotion de la mixité sociale :

Sont admises les opérations de 10 logements et plus, ou représentant une surface de plancher d'habitat supérieure ou égale à 700 m², à condition d'affecter 20% des habitations réalisées au logement locatif social.

Promotion de la qualité urbaine :

- Les constructions neuves d'habitat collectif sont autorisées à condition de satisfaire les prescriptions suivantes :
 - Allouer une surface intérieure habitable des espaces de vie (séjour / salon / zones repas / cuisine) à chaque logement représentant obligatoirement et à minima 44 % de la Surface De Plancher dudit logement.
 - Allouer obligatoirement un espace de rangement (cellier / débarras / cave, etc...) à chaque logement annexé directement ou non au logement et d'une surface utile supérieure à 3m².
 - Allouer obligatoirement à chaque logement un espace extérieur privatif d'une surface utile au moins égale à 17% de la Surface De Plancher dudit logement.

Sont soumises de surcroît à des conditions particulières dans la trame des zones inondables « aléa fort » identifiée dans les documents graphiques :

Pour les constructions nouvelles :

- La reconstruction sous réserve :
 - que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
 - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la côte PHE+30cm.
- L'extension de l'emprise au sol des logements existants à la date d'approbation du présent PLU est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la côte PHE+30cm.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE.
- Dans le cas de logements existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la côte PHE, l'extension à la date d'approbation du présent PLU pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que :
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants à la date d'approbation du présent PLU est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la côte PHE+30cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE.
- Dans le cas de locaux d'activités de bureau, de commerce et d'artisanat, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve que :
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE.
- L'extension au-dessus de la côte PHE des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :
 - qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire,
 - qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE).
- La création d'annexes non habitables est admise dans la limite de 20m² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent document.

Pour les constructions existantes :

- La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.
- La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les logements disposant d'un étage accessible au-dessus de la côte PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- À l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la côte PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).
- La création d'ouvertures au-dessus de la côte PHE est admise.

Autres projets et travaux :

- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :
 - qu'ils soient signalés comme étant inondables
 - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au Plan Communal de Sauvegarde,
 - qu'ils ne créent pas de remblais,
 - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- Les clôtures sont admises sous réserve d'être transparentes à l'eau.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication. La mutualisation des accès est imposée pour toute division parcellaire contiguë.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toute création ou modification des accès des voies ou sections de voie est interdite pour les riverains de la route express RD6086 et de la RD138.

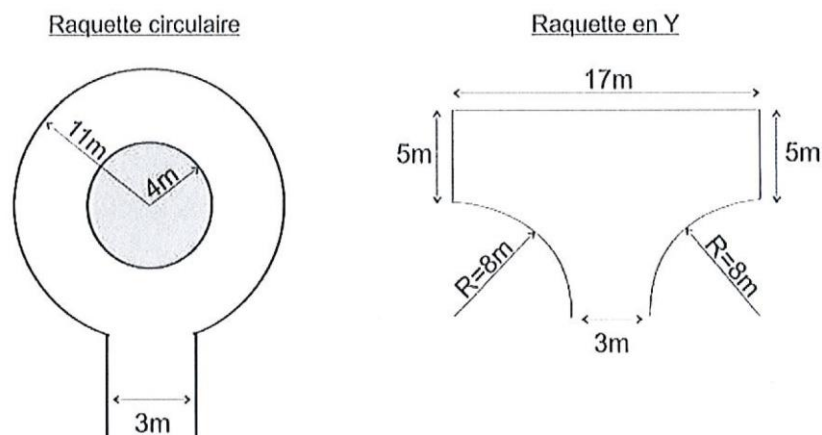
Toute création ou transformation d'usage d'un accès existant est soumise à autorisation du gestionnaire.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres.

Toutefois, les voies à ouvrir en impasse doivent avoir une largeur de plateforme roulable d'au moins 5 mètres pour une longueur n'excédant pas 60 mètres. Ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) de faire demi-tour - rond-point en trois manœuvres maximum, en répondant aux caractéristiques des schémas ci-dessous :



> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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.

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant.

Eaux non domestiques

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. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales 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.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser **a minima** un ouvrage de récupération d'eaux pluviales en vue de leur infiltration.

Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Pour les constructions neuves à usage d'habitat collectif telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (R111-18) et les opérations d'ensemble (type lotissement), les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à éviter la présence de conteneurs sur les trottoirs et espaces publics.

Les locaux seront de préférence fermés pour éviter toute dispersion des ordures ménagères.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division des terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Règle générale :

Sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées :

- en limite des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ;
- ou observant un retrait minimal de 3 mètres.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours.

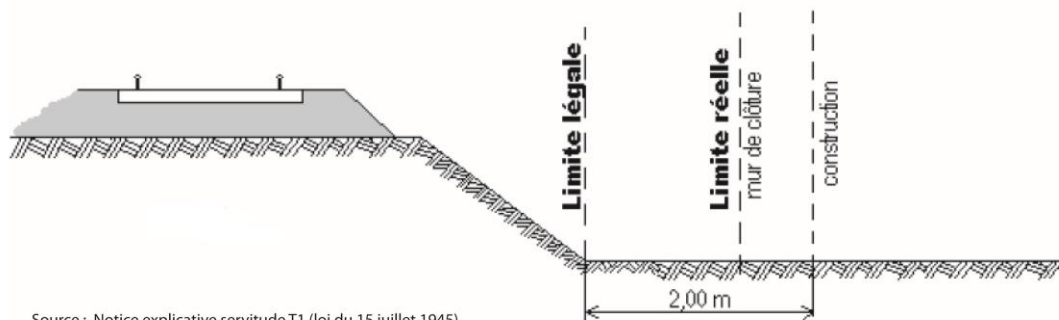
6.2. Exceptions :

Sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour les extensions ou la surélévation de bâtiments existants implantés en dérogation de la règle générale ;
- pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment ainsi que pour les équipements techniques liés à la sécurité, aux voies ferrées de transport public et au stationnement pourront être édifiés en limite des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ; ou en observant un retrait minimal de 1 mètre.

6.3. Cas particuliers :

- La voie ferrée sera assimilée à une emprise publique. Aucune construction autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à **moins de deux mètres** de la limite légale du chemin de fer.



- Les constructions, installations et remblais doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas :
 - o les travaux de protection ;
 - o les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative,
- soit en observant un retrait minimal de 3 mètres par rapport à la limite.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours et où il n'est pas en limites séparatives.

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment et les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement pourront être implantés soit en limite séparative, soit en observant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite.

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

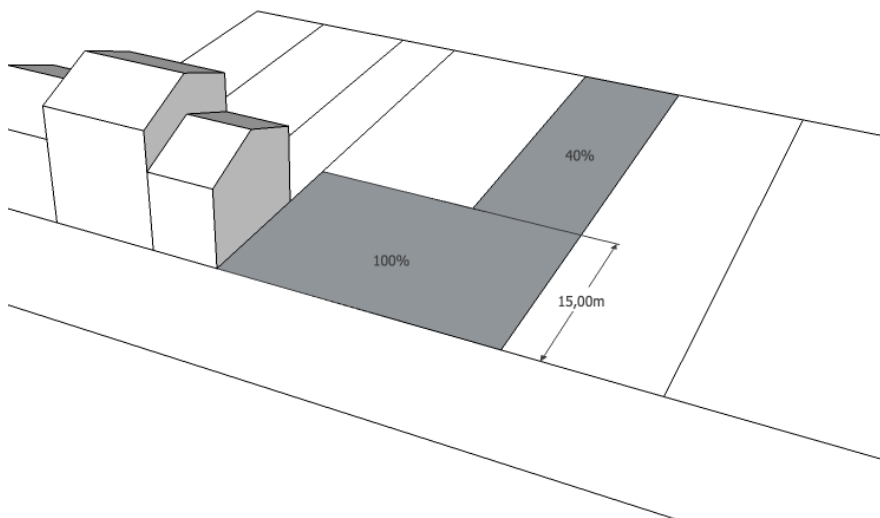
> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

Sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal applicable est fixé à :

- 1 dans une bande de 15 mètres par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 0,4 au-delà.



> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction ou de l'installation. Les éléments de superstructure technique (cheminées, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques par exemple) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

2) Hauteur maximum

Sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, la hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder :

- 12 mètres à l'égout des couvertures ;
- 14 mètres au faitage

Une minoration d' **1,50 mètre** est exigée en cas de toiture plate.

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent une hauteur différente et pour les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement, la hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder 15 mètres. Les éléments de superstructure technique (exemple : antennes, mâts, etc) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

Cette disposition n'est pas réglementée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Volumes

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

2) Façades / Percements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignons, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les ouvertures doivent, dans la mesure du possible, être de proportions analogues à celle des ouvertures traditionnelles locales (hauteur dominant la largeur). Elles doivent être traitées simplement, en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes. Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides.

Les porches d'entrée monumentaux, ainsi que les pergolas en béton, sont interdits.

3) Enduits / Parements

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Les panneaux en bois peuvent être autorisés dans le cas d'une intégration paysagère.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

La maçonnerie de pierre doit être enduite au mortier, non teinté dans la masse. Les pignons en moellons de pierre peuvent être jointoyés. La couleur des enduits doit être obtenue par un badigeon à la chaux comprenant des pigments naturels dans la gamme :

RAL 1000



RAL 1002



RAL 1013



RAL 1014



RAL 1015



OCRE DE RAL 9001
ROUSSILLON



Nuancier pour Enduits

Liste non exhaustive

4) Menuiseries / Ferronneries

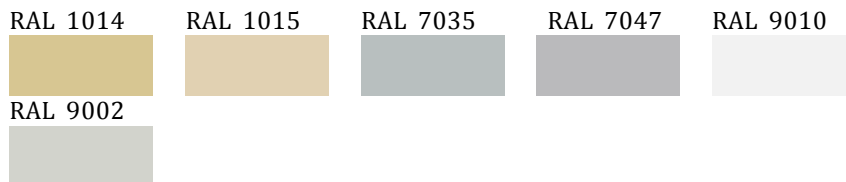
Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

Les panneaux en bois peuvent être autorisés dans le cadre d'une intégration paysagère.

Les garde-corps de balcons, de perrons, de montées d'escaliers extérieurs doivent être en fers de section carrée ou rectangulaire, traités en barreaudage vertical simple, et organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les peintures extérieures des menuiseries, boiseries, portails, serrurerie - ferronnerie, etc. doivent rester discrètes dans la gamme des tons chauds plus ou moins soutenus, des teintes vertes ou du gris clair ; les tons froids tels que bleu, violet, ou similaires sont proscrits.



Nuancier pour fenêtres et contrevents



Nuancier pour Portes

Liste non exhaustive

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **25% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants. Les couvertures « mouchetées » ou vieilles artificiellement sont interdites. (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.). Les couvertures des toitures en pente sont réalisées en tuiles canal et de teinte claire. D'autres conceptions de couvertures (toitures terrasses notamment) peuvent être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes.

Les souches de cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les tuiles de Marseille peuvent être acceptées.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires peuvent être posés en surimposition de la toiture, en limitant toutefois leur émergence par rapport à la toiture et en suivant le même pourcentage de pente de toit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

Dans le secteur UBs :

L'installation de capteurs solaires est interdite sur les couvertures et les façades.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux ajourés en béton moulé sont interdits.

Les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

Dans le secteur UBs :

Les gouttières doivent être en zinc.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le périmètre défini par les Orientations d'Aménagement et de programmation.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, au sein de l'assiette foncière de l'opération.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Il est de plus recommandé que les places de stationnement individuelles ou couvertes ou d'accès sécurisés créés soient dotés de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides ;

Lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 50 mètres, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, dans un rayon de 300 mètres, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements, la réalisation de parkings collectifs est exigée.

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

Obligations minimales de places de stationnement :

DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE STATIONNEMENTS REQUIS	CAS PARTICULIERS
MAISON INDIVIDUELLE	2 PLACES DE STATIONNEMENT PAR LOGEMENT	LOTISSEMENT/OPERATION D'ENSEMBLE, A COMPTE DE 2 LOTS OU LOGEMENTS CREE : 1 PLACE VISITEUR PAR TRANCHE ENTAMEE DE 5 LOGEMENTS OU 5 LOTS
HABITATION COLLECTIVE OU NON	1 PAR LOGEMENT + LOCAUX 2 ROUES DIMENSIONNES COMME INDIQUE CI-DESSOUS 1 PLACE VISITEUR PAR TRANCHE DE 5 LOGEMENTS OU 5 LOTS	
LOGEMENTS SOCIAUX	1 PAR LOGEMENT	
HEBERGEMENT HOTELIER OU PARA-HOTELIER	1 PLACE DE STATIONNEMENT PAR CHAMBRE D'HOTEL ET 1 PLACE DE STATIONNEMENT POUR 10 M ² DE SALLE DE RESTAURANT	DANS LE CAS D'HOTELS ET DE RESTAURANTS, LES BESOINS EN LOGEMENTS NE SONT PAS CUMULATIFS ET LA REGLE LA PLUS CONTRAIGNANTE SERA RETENUE.
ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	1 POUR 10 PERSONNES ACCUEILLIES	
BUREAUX ET SERVICES	1 PLACE DE STATIONNEMENT PAR TRANCHE ENTAMEE DE 80 M ² DE SDP	

Pour l'habitat collectif, un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus à raison d'un local de 6m² pour 10 logements.

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces constructions et installations.

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

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le périmètre défini par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Les haies plantées seront d'essences vives variées.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement.

Il est imposé une plantation d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

Les espaces libres doivent représenter au minimum :

- 20% des parcelles supérieures ou égales à 200 m² ;
- 30% des parcelles supérieures ou égales à 500 m² ;
- 40% des parcelles supérieures ou égales à 1000 m².

Les espaces libres ne sont pas réglementés pour les parcelles inférieures à 200 m².

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, les espaces libres en pleine terre doivent représenter a minima 50% des espaces libres minimums imposés ci- dessus.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le périmètre défini par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

Ces dispositions ne s'appliquent également pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas où les travaux effectués sur les constructions existantes sur des parcelles de 200 m² ou plus dont les espaces libres représentent une surface inférieure aux ratios prévus ci-dessus, les travaux effectués ne doivent pas entraîner une réduction des espaces libres, ni des espaces libres en pleine terre existants.

En raison de leurs propriétés allergènes avérées l'utilisation d'essences de cyprès devra être limitée.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

Section 4- Performance environnementale et accessibilité numérique

> Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électronique

Non réglementé.

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description

La zone UC recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat pouvant recevoir des équipements et activités en complément de l'habitation correspondant à la proche périphérie du centre, principalement à l'Est de la voie ferrée. Il s'agit de constructions implantées en ordre discontinu (habitat individuel principalement).

La zone UC comprend trois sous-secteurs :

- **UCb** correspondant au périmètre de protection rapproché du captage de la Barandonne,
- **UCh** voué principalement à l'accueil de petits immeubles d'habitat collectif.
- **UCs** intégrant le périmètre du secteur sauvegardé

NB : La **zone UC** est comprise partiellement dans le Périmètre du Secteur Sauvegardé qui a vocation à lui être substitué pour partie.

En conséquence, la zone UC comprend un **secteur UCs** correspondant au périmètre du Secteur Sauvegardé dont le Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur a vocation, à terme, à lui être substitué. Au sein de ce périmètre, les travaux intérieurs nécessiteront une déclaration préalable au titre de l'article R 421-17 c du Code de l'Urbanisme.

La zone **UC** est également affectée par un classement sonore de niveau 3 au titre de l'arrêté du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard.

> Localisation

La zone **UC** (sections AL, BM, BK) est délimitée au Sud par le ruisseau « *le Rieu Primen* » marquant également la limite avec la commune de Saint Alexandre. Le chemin des sources et la D138 (Route de Saint Etienne des Sorts) ainsi que la rue du Midi marquent les limites Sud Est/Nord Est de la zone. La rue des Joncs, l'Avenue du Général de Gaulle, l'ancienne route Royale et le chemin du Colombier constituent les principales voies structurantes de la zone en allant du Sud-Ouest au Nord.

Le secteur **UCb** comprend principalement les quartiers de Crussol Est et Crussol Ouest.

Le secteur **UCh** comprend cinq entités :

- Une entité délimitée par l'Avenue du Général de Gaulle, l'allée des Roses et l'Ancienne Route Royale (section AL).
- Une entité correspondant au secteur de la cave coopérative (section BK). Cette dernière est délimitée par la rue du Maréchal Juin et l'Avenue du Général de Gaulle.
- Une entité délimitée par l'impasse du 8 mai et la rue du docteur Samuel Hahnemann (section BL).
- Une entité délimitée par la voie ferrée, la rue de l'Elysée, la rue du Major Laurent Soler et la rue Albert Camus (section BE).
- Une entité correspondant aux friches agricoles situées en proche périphérie du centre-ville, à proximité du Champs de Mars (Section AY) et délimitées par la voie ferrée à l'ouest, par le chemin de Chance au nord-est et par l'Avenue Albert Camus au sud. (cf. : OAP – Pièce N°3 du PLU – Secteur « Chance »)

Le secteur **UCs** correspond au quartier de la Chapelle Nord (section BK). Il est délimité par l'Avenue du Général de Gaulle et la rue des Capucins.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la **zone UC** :

- Mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, etc.) ;
- Principes de restructuration des principaux axes de communication ;
- Densification du tissu bâti ;

Dans le secteur **UCb** :

- Respect des périmètres de protection du captage de la Barandonne

Dans le secteur **UCh** :

- Création de petits immeubles d'habitat collectif.

Dans le secteur **UCs** :

- Anticipation sur la mise en place du PSMV.

>Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la **zone UC** se caractérise par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine ;
- Des règles d'implantation et de recul vis-à-vis des axes structurants ;

Le secteur **UCh** se caractérise par :

- Des règles autorisant des hauteurs plus importantes, adaptées au logement collectif ;
- Un Coefficient d'Emprise au Sol (CES) plus important ;

Le secteur **UCs** se caractérise par :

- La prise en compte du Secteur Sauvegardé à travers des règles plus poussées sur l'article 11.

Le secteur **UCb** se caractérise par :

- Des règles spécifiques interdisant les constructions nouvelles.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone :

>Servitudes

La **zone UC** est affectée par les servitudes suivantes :

- **AC1** : Servitude de protection des Monuments Historiques Classés ou Inscrit,
- **EL2** : Risque d'inondation PSS Ardèche,
- **T1** : Servitude relative aux chemins de fer,
- **AS1** : Servitude de protection du captage de la Barandonne,
- **I4** : Servitudes de lignes électriques moyenne et basse tension.

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

Notamment, dans son périmètre de compétence, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone **UC** est également affectée par un classement sonore de niveaux 3 et 4 au titre de l'arrêté du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard.

>Risques

La **zone UC** est partiellement soumise à un risque aléa fort d'inondation ainsi qu'un risque aléa modéré au titre de la doctrine aléa Rhône. Ces derniers sont matérialisés par une trame spécifique sur les documents graphiques.

La **zone UC** est également concernée par un risque d'incendie élevé (secteur de la Mouette).

Le **secteur UCh** est concerné par un risque élevé à très élevé (secteur Chance).

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Orientations d'Aménagement et de Programmation :

Le secteur UCh englobe l'OAP « Chance ».

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devront être compatibles avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°3), tant en ce qui concerne les dessertes, l'organisation des circulations des piétons et deux roues, les éléments paysagers et de composition urbaine visant la qualité et l'homogénéité du cadre de vie.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- Les garages collectifs de caravanes visés à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R443-4 du Code de l'Urbanisme,
- Les carrières,
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.

Sont interdits de surcroît dans la trame des zones inondables « aléa fort » identifiée dans les documents graphiques :

- Les constructions nouvelles et notamment :
 - La reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation,
 - La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques à la date d'approbation du présent PLU,
 - L'extension de l'emprise au sol supérieure à 20m² supplémentaires des locaux d'habitation existants à la date d'approbation du présent PLU,
 - L'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des locaux d'activités existants à la date d'approbation du présent PLU,
 - La création de plus de 20m² d'emprise au sol d'annexes,
- La modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements,
- Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- La création de parcs souterrains de stationnement de véhicules,

Sont interdits de surcroît dans la trame des zones inondables « aléa modéré » identifiée dans les documents graphiques, à l'exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- Les implantations les plus sensibles, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public,

ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;

- Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- La création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,

Sont interdits de surcroît dans le secteur UCb :

- Les constructions nouvelles à l'exception des piscines et leurs locaux techniques.
- Les installations de réservoirs, dépôts, canalisations d'hydrocarbures solides ou liquides autres que ceux destinés aux usages privés (ces derniers devant respecter des normes strictes de sécurité à exiger pour l'obtention des permis de construire).
- Les installations de fosses à purin, dépôts de matières de vidanges,
- Sont particulièrement interdits les puits perdus, l'abandon de cadavres d'animaux ou de produits putrescibles et les rejets d'eaux usées directement dans le milieu naturel.
- Les épandages d'engrais chimiques ou tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures dangereux.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de 10 logements et plus, ou représentant une surface de plancher d'habitat supérieure ou égale à 700 m², à condition d'affecter 20% des habitations réalisées au logement locatif social.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Enregistrement, Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage aucune incommodité anormale.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Sont admis les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.
- Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Sont admises les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité : lignes, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de poste électriques, ainsi que les exhaussements et affouillements qui y sont liés.
- Toutes les activités autres que les ICPE devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur notamment au niveau du bruit.

Promotion de la qualité urbaine :

- Les constructions neuves d'habitat collectif sont autorisées à condition de satisfaire les prescriptions suivantes :
 - o Allouer une surface intérieure habitable des espaces de vie (séjour / salon / zones repas / cuisine) à chaque logement représentant obligatoirement et à minima 44 % de la Surface De Plancher dudit logement.
 - o Allouer obligatoirement un espace de rangement (cellier / débarras / cave, etc...) à chaque logement annexé directement ou non au logement et d'une surface utile supérieure à 3m².
 - o Allouer obligatoirement à chaque logement un espace extérieur privatif d'une surface utile au moins égale à 17% de la Surface De Plancher dudit logement.

Sont soumises de surcroît à des conditions particulières dans le sous-secteur UC b:

- Les locaux techniques tolérés pour les piscines ne doivent pas dépasser 1,50 mètres de hauteur maximale hors tout.

- Les accumulations de carburants, produits chimiques et autres destinés au fonctionnement du chantier qui n'y seront tolérés que dans la stricte mesure de la nécessité.
L'usage normal des engrais et produits de traitement courants reste autorisé en surface, sauf avis des autorités sanitaires.

Sont soumises de surcroît à des conditions particulières dans la trame des zones inondables « aléa fort » identifiée dans les documents graphiques :

Pour les constructions nouvelles :

- La reconstruction sous réserve :
 - o que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
 - o de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - o que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - o de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - o que la surface du 1^{er} plancher aménagé soit calée au minimum à la côte PHE+30cm.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux existants à la date d'approbation du présent PLU est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :
 - o la surface du plancher aménagé soit calée à la côte PHE+30cm.
 - o le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE.
- Dans le cas de logements existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la côte PHE, l'extension à la date d'approbation du présent PLU pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que :
 - o l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - o le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants à la date d'approbation du présent PLU est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :
 - o la surface du plancher aménagé soit calée à la côte PHE+30cm.
 - o le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE.
- Dans le cas de locaux d'activités de bureau, de commerce et d'artisanat, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE+30cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du PLU sous réserve que :
 - o l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - o le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE.
- L'extension au-dessus de la côte PHE des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :
 - o qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire,
 - o qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la côte PHE).
- La création d'annexes non habitables est admise dans la limite de 20m² d'emprise au sol au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'approbation du présent document.

Pour les constructions existantes :

- La modification de construction sans changement de destination ou avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant.
- La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité est admise au niveau du plancher existant pour les logements disposant d'un étage accessible au-dessus de la côte PHE dans la limite de 20m² d'emprise au sol.
- À l'occasion de ces travaux, il est vivement recommandé de mettre en œuvre des mesures pour diminuer la vulnérabilité du bâtiment lui-même (installation de batardeaux, utilisation de matériaux peu sensibles à l'eau, séparation des réseaux électriques desservant les niveaux exposés et ceux situés au-dessus de la côte PHE, et réalisation d'un réseau électrique descendant...) et pour assurer la sécurité des biens (stockage hors d'eau des marchandises...).
- La création d'ouvertures au-dessus de la côte PHE est admise.

Autres projets et travaux :

- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :
 - o qu'ils soient signalés comme étant inondables
 - o que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au Plan Communal de Sauvegarde,
 - o qu'ils ne créent pas de remblais,
 - o qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- Les clôtures sont admises sous réserve d'être transparentes à l'eau.

Sont soumises de surcroît à des conditions particulières dans la trame des zones inondables « aléa modéré » identifiées dans les documents graphiques :

- Les constructions nouvelles sont admises, à condition de prévoir des niveaux de plancher hors crue ou de submersion (au-dessus de la côte PHE), pour servir de refuge aux personnes et stocker les matériels sensibles, des types de matériaux et des installations d'équipements adaptés ;
- L'aménagement des constructions existantes est admise, à condition de prévoir des niveaux de plancher hors crue ou de submersion (au-dessus de la côte PHE), pour servir de refuge aux personnes et stocker les matériels sensibles, des types de matériaux et des installations d'équipements adaptés ;

Autres projets et travaux :

- Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.
- Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :
 - o qu'ils soient signalés comme étant inondables,
 - o que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au Plan Communal de Sauvegarde,
 - o qu'ils ne créent pas de remblais
 - o qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, sur un mur bahut de 40cm de haut maximum par rapport au terrain naturel.
- Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- Les clôtures sont admises sous réserve d'être transparentes à l'eau.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol**> Article 3 : Accès et voirie**1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication. La mutualisation des accès est imposée pour toute division parcellaire contigüe.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails de clôtures doivent être en retrait de 5 m minimum de l'emprise publique.

Toute création ou modification des accès des voies ou sections de voie est interdite pour les riverains de la route express RD6086.

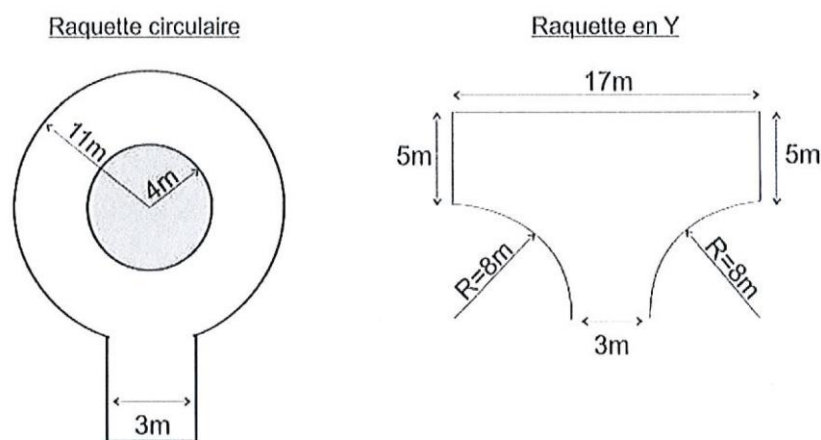
Toute création ou transformation d'usage d'un accès existant est soumise à autorisation du gestionnaire.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres.

Toutefois, les voies à ouvrir en impasse doivent avoir une largeur de plateforme roulable d'au moins 5 mètres pour une longueur n'excédant pas 60 mètres. Ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) de faire demi-tour - rond-point en trois manœuvres maximum, en répondant aux caractéristiques des schémas ci-dessous :



> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;

- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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.

Eaux usées ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant ou projeté.

Eaux non domestiques

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. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales 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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser **a minima** un ouvrage de récupération d'eaux pluviales en vue de leur infiltration.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eau pluviale. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Pour les constructions neuves à usage d'habitat collectif telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (R111-18) et les opérations d'ensemble (type lotissement), les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à éviter la présence de conteneurs sur les trottoirs et espaces publics.

Les locaux seront de préférence fermés pour éviter toute dispersion des ordures ménagères.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division des terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Règle générale :

En bordure de la Route D6086 :

Les constructions de toute nature doivent être édifiées :

- au sein des emprises indiquées aux documents graphiques (plan de zonage) ;
- ou à défaut d'indication au plan, à 4 mètres au moins en retrait de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.

Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCh :

A l'intérieur de la zone et en bordure des voies publiques, à l'exclusion des cheminements piétonniers, les constructions doivent être édifiées en retrait de l'alignement, à une distance d'au moins 3 mètres.

Dans le cadre d'un groupe d'habitations, et uniquement en bordure des voies internes à cette opération, la construction d'immeubles à l'alignement de ces voies peut être envisagée.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours.

Dans le secteur UCh :

A l'intérieur du secteur, et en bordure des voies publiques, les constructions doivent être édifiées en retrait de la limite déterminée d'au moins 4 mètres.

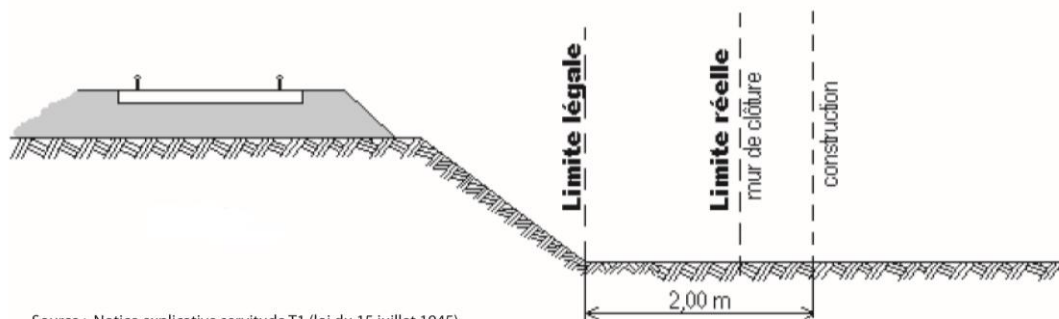
6.2. Exceptions :

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, des implantations différentes peuvent être admises :

- en bordure des voiries internes des opérations d'ensemble ;
- ou pour la surélévation de bâtiments existants implantés en dérogation de la règle générale ;
- ou pour l'extension de bâtiments existants implantés en dérogation de la règle générale, à condition de s'implanter avec un recul par rapport aux voies et emprises publiques égal ou supérieur à celui du bâti existant sur lequel il s'adosse ;
- ou les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment ainsi que les équipements techniques liés à la sécurité, aux voies ferrées de transport public et au stationnement pourront être édifiés en limite des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ; ou en observant un retrait minimal de 1 mètre.

6.3. Cas particuliers :

- La voie ferrée sera assimilée à une emprise publique. Aucune construction autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à **moins de deux mètres** de la limite légale du chemin de fer.



Source : Notice explicative servitude T1 (loi du 15 juillet 1945)

- Les constructions, installations et remblais doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas :
 - o les travaux de protection ;

- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en observant un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours et où il n'est pas en limites séparatives.

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment et les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement pourront être implantés soit en limite séparative, soit en observant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite.

>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

>Article 9 : Emprise au sol

Sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal applicable est fixé à :

Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCh :

- 0,25;
- 0,30 si le terrain d'assiette de l'opération supporte une construction ou partie de construction à usage d'activité.

Dans le secteur UCh :

- 0,30

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent une emprise au sol différente et pour les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal applicable est fixé à 0,6.

>Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction ou de l'installation. Les éléments de superstructure technique (cheminées, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques par exemple) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

2) Hauteur maximum

Sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, toute construction ne peut excéder :

Dans l'ensemble de la zone UC à l'exception du secteur UCh :

- 8,50 mètres de hauteur totale pour les constructions à usage d'habitat individuel, de bureaux ou commerces.
- 11,00 mètres de hauteur totale pour les constructions à usage d'habitat collectif.

Une minoration d' **1,50 mètre** est exigée en cas de toiture plate.

Dans le secteur UCh :

- 13,50 mètres de hauteur totale

Une minoration d' **1,50 mètre** est exigée en cas de toiture plate.

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent une hauteur différente et pour les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement, la hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder 15 mètres. Les éléments de superstructure technique (exemple : antennes, mâts, etc) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

Cette disposition n'est pas réglementée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

>Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Volumes

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

2) Façades / Percements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les porches d'entrée monumentaux, ainsi que les pergolas en béton, sont interdits.

3) Enduits / Parements

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Les panneaux en bois peuvent être autorisés dans le cas d'une intégration paysagère.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

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

RAL 1000

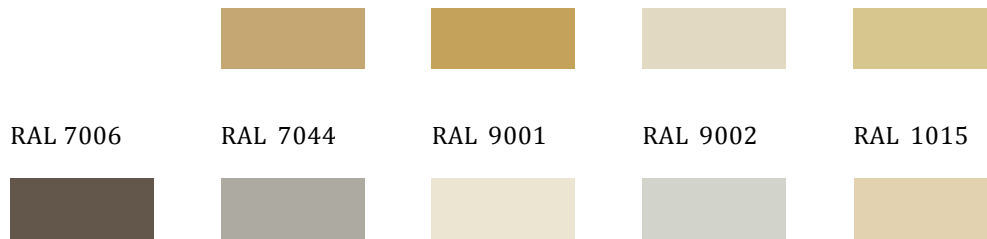
RAL 1001

RAL 1002

RAL 1013

RAL 1014



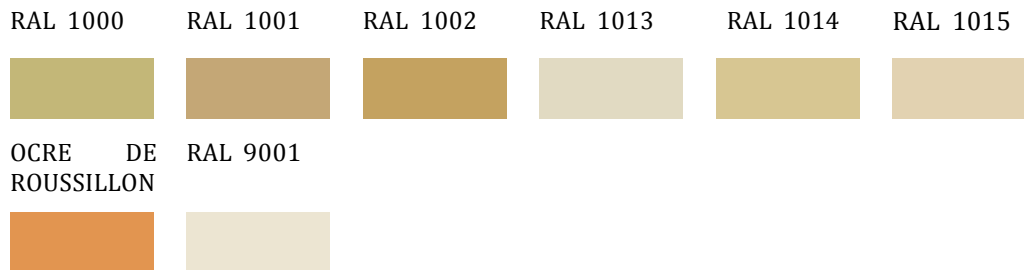


Nuancier pour enduits

Liste non exhaustive

Dans le secteur UCs :

La maçonnerie de pierre doit être enduite au mortier, non teinté dans la masse. Les pignons en moellons de pierre peuvent être jointoyés. La couleur des enduits doit être obtenue par un badigeon à la chaux comprenant des pigments naturels dans la gamme :



Nuancier pour Enduits

Liste non exhaustive

Dans le secteur UCs :

4) Menuiseries / Ferronneries

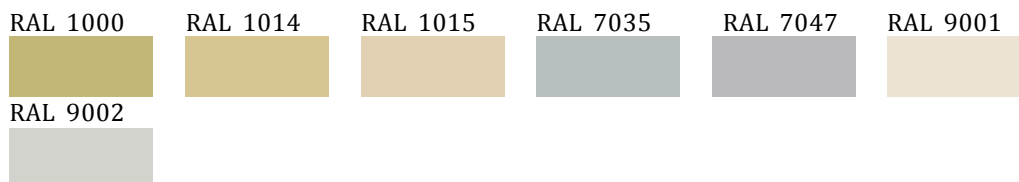
Les menuiseries doivent être en accord avec le style ou l'époque de l'édifice.

Les menuiseries doivent être réalisées aux dimensions des ouvertures existantes.

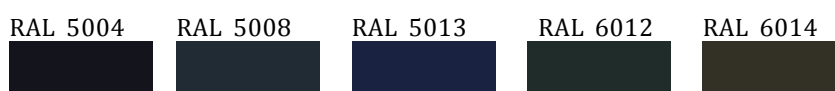
Les panneaux en bois peuvent être autorisés dans le cadre d'une intégration paysagère.

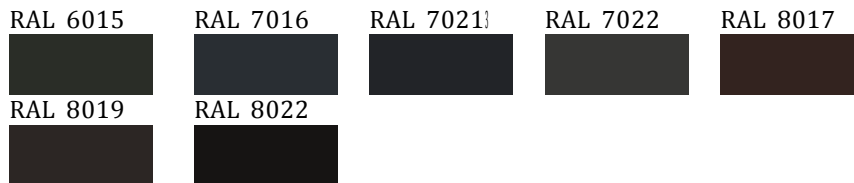
Les garde-corps de balcons, de perrons, de montées d'escaliers extérieurs doivent être en fers de section carrée ou rectangulaire, traités en barreaudage vertical simple, et organisés dans un même plan. Les éléments dont les fers sont galbés ou en zigzags venant « en avant » ne sont pas autorisés.

Les peintures extérieures des menuiseries, boiseries, portails, serrurerie - ferronnerie, etc. doivent rester discrètes dans la gamme des tons chauds plus ou moins soutenus, des teintes vertes ou du gris clair ; les tons froids tels que bleu, violet, ou similaires sont proscrits.



Nuancier pour fenêtres et contrevents





Nuancier pour Portes

Liste non exhaustive.

5) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **25% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les couvertures des toitures en pente sont réalisées en tuiles canal et de teinte claire (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.).

D'autres conceptions de couvertures (toitures terrasses notamment) peuvent être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes.

Les souches de cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

Les tuiles de Marseille peuvent être acceptées.

Dans le secteur UCs

Les couvertures « mouchetées » ou vieillies artificiellement sont interdites. Les gouttières doivent être en zinc.

6) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édifices techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires peuvent être posés en surimposition de la toiture, en limitant toutefois leur émergence par rapport à la toiture et en suivant le même pourcentage de pente de toit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

7) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux ajourés en béton moulé sont interdits.

Le long des voies départementales et nationales, les clôtures sont obligatoirement doublées d'une haie vive.

Les clôtures non végétales ne doivent en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur. Toutefois pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, cette hauteur peut être portée à 2,50 mètres.

Les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, au sein de l'assiette foncière de l'opération.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 50 mètres, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, dans un rayon de 300 mètres, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;

Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements, la réalisation de parkings collectifs est exigée.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Il est recommandé que les places de stationnement individuelles ou couvertes ou d'accès sécurisés créées soient dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides ;

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

Obligations minimales de places de stationnement :

DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE STATIONNEMENTS REQUIS	CAS PARTICULIERS
MAISON INDIVIDUELLE	2 PLACES DE STATIONNEMENT PAR LOGEMENT	LOTISSEMENT/OPERATION D'ENSEMBLE, A COMPTE DE 2 LOTS OU LOGEMENTS CREE : 1 PLACE VISITEUR PAR TRANCHE ENTAMEE DE 5 LOGEMENTS OU 5 LOTS
HABITATION COLLECTIVE OU NON	1 PAR LOGEMENT + LOCAUX 2 ROUES DIMENSIONNES COMME INDIQUE CI-DESSOUS 1 PLACE VISITEUR PAR TRANCHE DE 5 LOGEMENTS OU 5 LOTS	
LOGEMENTS SOCIAUX	1 PAR LOGEMENT	
HEBERGEMENT HOTELIER OU PARA-HOTELIER	1 PLACE DE STATIONNEMENT PAR CHAMBRE D'HOTEL ET 1 PLACE DE STATIONNEMENT POUR 10 M ² DE SALLE DE RESTAURANT	DANS LE CAS D'HOTELS ET DE RESTAURANTS, LES BESOINS EN LOGEMENTS NE SONT PAS CUMULATIFS ET LA REGLE LA PLUS CONTRAIGNANTE SERA RETENUE.
ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	1 POUR 10 PERSONNES ACCUEILLIES	
BUREAUX ET SERVICES	1 PLACE DE STATIONNEMENT PAR TRANCHE ENTAMEE DE 80 M ² DE SDP	SALLES DE REUNION : 1 POUR 50 M ² DE SDP
COMMERCES	1 PLACE DE STATIONNEMENT PAR TRANCHE ENTAMEE DE 80 M ² DE SURFACE DE VENTE	GRANDES SURFACES COMMERCIALES: A DEFINIR OBLIGATOIREMENT EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET
ARTISANAT	1 PLACE DE STATIONNEMENT PAR TRANCHE ENTAMEE DE 120 M ² DE SDP	

Pour l'habitat collectif, un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus à raison d'un local de 6m² pour 10 logements.

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

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces constructions et installations.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupées par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les espaces libres doivent représenter au minimum :

- 20% des parcelles supérieures ou égales à 200 m² ;
- 30% des parcelles supérieures ou égales à 500 m² ;
- 40% des parcelles supérieures ou égales à 1000 m².

Les espaces libres ne sont pas règlementés pour les parcelles inférieures à 200 m².

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, les espaces libres en pleine terre doivent représenter a minima 50% des espaces libres minimums imposés ci- dessus. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas où les travaux effectués sur les constructions existantes sur des parcelles de 200 m² ou plus dont les espaces libres représentent une surface inférieure aux ratios prévus ci-dessus, les travaux effectués ne doivent pas entraîner une réduction des espaces libres, ni des espaces libres en pleine terre existants.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement.

Des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites des terrains au contact des zones naturelles (N) ou agricoles (A).

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère :

Arbres de première grandeur :

- Alignement, mail, arbre signal : platane, tilleul, frêne, marronnier, etc.
- Bosquet, boisement, arbre signal : chêne vert, chêne pubescent, pin sylvestre, noyer.

Arbres de deuxième et de troisième grandeur :

- Bosquet, haie champêtre, sujet isolé) : érable champêtre, érable de Montpellier, amandier, aubépine, sorbier, noisetier, sureau, etc.
- Arbustes : buis, bruyère, viorne tin, viorne lantane, fusain d'Europe, prunellier, églantier, cistes, pistachier térébinthe, arbousier, coronille, laurier sauce, troène, filaires, pittosporum, alaterne, genévrier, cornouiller, lilas, etc.

Il est imposé une plantation d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

En raison de leurs propriétés allergènes avérées l'utilisation d'essences de cyprès devra être limitée.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

Section 4- Performance environnementale et accessibilité numérique

>Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électronique

Non réglementé.

Chapitre 4 – Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description

La zone UD recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation principale d'habitat pouvant recevoir des équipements et activités en complément de l'habitation, correspondant à la périphérie éloignée du centre, à l'Ouest de la voie ferrée. Il s'agit de constructions implantées en ordre discontinu (habitat individuel principalement).

> Localisation

La zone UD correspond à des quartiers périphériques de la ville s'étendant de Saint Pancrace à Saint Joseph Sud (Sections : BO, AL, BN, BP, BR, BL, BD, BC, AZ)

Le périmètre global de la zone s'articule autour du chemin de Saint André, le chemin de Saint Alexandre, la voie ferrée, le chemin du Saut du Levreau, la rue du Maréchal Juin, le chemin Emile Noel, la rue des Mourguettes, la rue du docteur Samuel Hahnemann, l'impasse du 8 mai, la rue du 11 novembre 1910, la rue de l'Elysée, la voie ferrée, la rue de Givors, l'Avenue Kennedy, le chemin de Saint Pancrace, le chemin de Notre Dame des Roses, le chemin des Grottes, le chemin des Mines, le chemin du Calvaire, l'Avenue André de Philip, le chemin des Cimes, le chemin des Grillons, la rue Georges Brassens, l'impasse des Criquets, l'impasse des Hauts de Saint Joseph, le chemin des Hauts de Saint Joseph, le chemin de Masconil.

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UD :

- Mixité urbaine ;
- Densification du tissu bâti ;

> Principales traductions règlementaires

Dans l'ensemble, la zone UD se caractérise par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine (habitat, équipements, commerces, etc.) ;

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

> Servitudes :

La zone UD est affectée par les servitudes suivantes :

- **AC1** : protection des Monuments Historiques,
- **AS1** : protection des Eaux Potables
- **I4** : Servitudes de lignes électriques moyenne et basse tension
- **INT1** : Cimetière
- **T1** : Chemin de fer

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

Notamment, dans son périmètre de compétence, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

La zone UD est également affectée par un classement sonore de niveaux 3 et 4 au titre de l'arrêté du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard.

> Risques:

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La **zone UD** est partiellement concernée par l'OAP "Parrans Saint-Michel" qui vise notamment un objectif de production de 30% de logements sociaux.

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°3), tant en ce qui concerne les dessertes, l'organisation des circulations des piétons et deux roues, les éléments paysagers et de composition urbaine visant la qualité et l'homogénéité du cadre de vie.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage industriel, à usage d'entrepôt commercial et à usage agricole,
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement autres que celles liées à une activité en rapport avec la vie quotidienne du quartier et compatibles avec la vocation résidentielle de la zone,
- Les garages collectifs de caravanes visés à l'article R 421-23 du Code de l'Urbanisme,
- L'aménagement de terrains de camping et de caravanage visés à l'article R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- Les Parcs Résidentiels de Loisirs et implantations d'habitations légères de loisirs visés à l'article R 444-3 du Code de l'Urbanisme,
- Le stationnement isolé de caravanes soumis à autorisation au titre de l'article R443-4 du Code de l'Urbanisme,
- Les carrières,
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Sont admises les opérations de 10 logements et plus, ou représentant une surface de plancher d'habitat supérieure ou égale à 700 m², à condition d'affecter 20% des habitations réalisées au logement locatif social.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à Enregistrement, Autorisation et Déclaration liées à la vie quotidienne et sous réserve qu'elles ne présentent pas pour le voisinage aucune incommodité anormale.
- Sont admis les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Sont admis les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.
- Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Sont admises les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité : lignes, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de poste électriques, ainsi que les exhaussements et affouillements qui y sont liés.

- Toutes les activités autres que les ICPE devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur notamment au niveau du bruit.

Promotion de la qualité urbaine :

- Les constructions neuves d'habitat collectif sont autorisées à condition de satisfaire les prescriptions suivantes :
 - o Allouer une surface intérieure habitable des espaces de vie (séjour / salon / zones repas / cuisine) à chaque logement représentant obligatoirement et à minima 44 % de la Surface De Plancher dudit logement.
 - o Allouer obligatoirement un espace de rangement (cellier / débarras / cave, etc ...) à chaque logement annexé directement ou non au logement et d'une surface utile supérieure à 3m².
 - o Allouer obligatoirement à chaque logement un espace extérieur privatif d'une surface utile au moins égale à 17% de la Surface De Plancher dudit logement.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication. La mutualisation des accès est imposée pour toute division parcellaire contigüe.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails de clôtures doivent être en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Toute création ou modification des accès des voies ou sections de voie est interdite pour les riverains de la route express RD6086, de la RD138, de la RD 23 et de la D901.

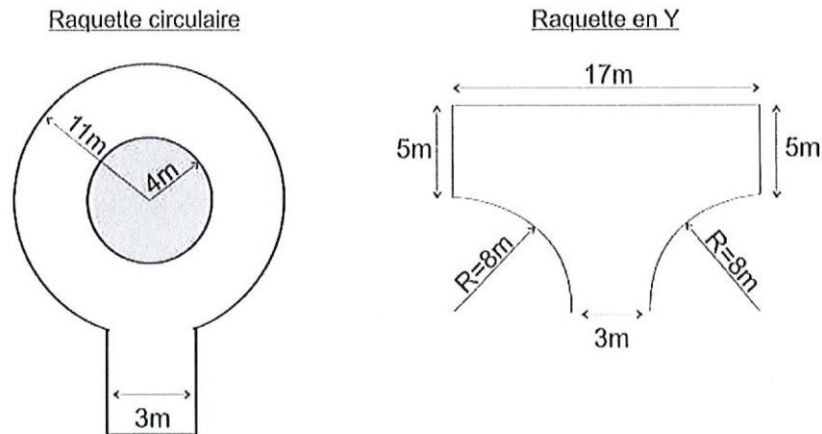
Toute création ou transformation d'usage d'un accès existant est soumise à autorisation du gestionnaire.

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres.

Toutefois, les voies à ouvrir en impasse doivent avoir une largeur de plateforme roulable d'au moins 5 mètres pour une longueur n'excédant pas 60 mètres. Ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) de faire demi-tour - rond-point en trois manœuvres maximum, en répondant aux caractéristiques des schémas ci-dessous :



> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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.

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant ou projeté.

Eaux non domestiques

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. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales 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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser **a minima** un ouvrage de récupération d'eaux pluviales en vue de leur infiltration.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Pour les constructions neuves à usage d'habitat collectif telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (R111-18) et les opérations d'ensemble (type lotissement), les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à éviter la présence de conteneurs sur les trottoirs et espaces publics.

Les locaux seront de préférence fermés pour éviter toute dispersion des ordures ménagères.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division de terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Règle générale :

Sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, les constructions doivent être édifiées en retrait de la limite déterminée d'au moins 4 mètres. Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours.

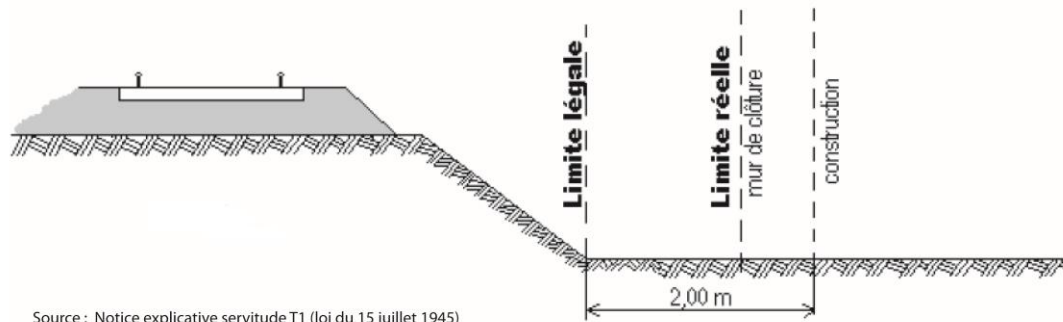
6.2. Exceptions :

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, des implantations différentes peuvent être admises :

- en bordure des voiries internes des opérations d'ensemble ;
- ou pour la surélévation de bâtiments existants implantés en dérogation de la règle générale ;
- ou pour l'extension de bâtiments existants implantés en dérogation de la règle générale, à condition de s'implanter avec un recul par rapport aux voies et emprises publiques égal ou supérieur à celui du bâti existant sur lequel il s'adosse ;
- ou pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment ainsi que pour les équipements techniques liés à la sécurité, aux voies ferrées de transport public et au stationnement pourront être édifiés en limite des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ; ou en observant un retrait minimal de 1 mètre.

6.3. Cas particuliers :

- La voie ferrée sera assimilée à une emprise publique. Aucune construction autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à **moins de deux mètres** de la limite légale du chemin de fer.



- Les constructions, installations et remblais doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas :
 - o les travaux de protection ;
 - o les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en observant un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours et où il n'est pas en limites séparatives.

Des dispositions différentes peuvent être admises dans le périmètre défini par les Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n°3).

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment et les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement pourront être implantés soit en limite séparative, soit en observant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite.

>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

>Article 9 : Emprise au sol

Sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal applicable est fixé à 0,25.

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent une emprise au sol différente et pour les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal applicable est fixé à 0,6.

>Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction ou de l'installation. Les éléments de superstructure technique (cheminées, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques par exemple) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

2) Hauteur maximum

Sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, toute construction ne peut excéder **8,00 mètres** de hauteur totale.

Une minoration d' **1,50 mètre** est exigée en cas de toiture plate.

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent une hauteur différente et pour les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement, la hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder 15 mètres. Les éléments de superstructure technique (exemple : antennes, mâts, etc) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

Cette disposition n'est pas réglementée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

>Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Volumes

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

2) Façades / Percements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

Les porches d'entrée monumentaux, ainsi que les pergolas en béton, sont interdits.

3) Enduits / Parements

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Les panneaux en bois peuvent être autorisés dans le cas d'une intégration paysagère.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

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

4) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **25% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les couvertures des toitures en pente sont réalisées en tuiles canal et de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée). (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

D'autres conceptions de couvertures (toitures terrasses notamment) peuvent être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes.

Les souches de cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

5) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires peuvent être posés en surimposition de la toiture, en limitant toutefois leur émergence par rapport à la toiture et en suivant le même pourcentage de pente de toit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

6) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux ajourés en béton moulé sont interdits.

Les clôtures non végétales ne doivent en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur. Toutefois pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, cette hauteur peut être portée à 2,50 mètres.

Les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, au sein de l'assiette foncière de l'opération.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 300 mètres, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, dans un rayon de 50 mètres, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;

Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements la réalisation de parkings collectifs est exigée.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Il est recommandé que les places de stationnement individuelles ou couvertes ou d'accès sécurisés créées soient dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise

de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides ;

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

Obligations minimales de places de stationnement :

DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE STATIONNEMENTS REQUIS	CAS PARTICULIERS
MAISON INDIVIDUELLE	2 PLACES DE STATIONNEMENT PAR LOGEMENT	LOTISSEMENT/OPERATION D'ENSEMBLE, A COMPTER DE 2 LOTS OU LOGEMENTS CREE : 1 PLACE VISITEUR PAR TRANCHE ENTAMEE DE 5 LOGEMENTS OU 5 LOTS
LOGEMENTS SOCIAUX	1 PAR LOGEMENT	
HABITATION COLLECTIVE OU NON	1 PAR LOGEMENT + LOCAUX 2 ROUES DIMENSIONNES COMME INDIQUE CI-DESSOUS 1 PLACE VISITEUR PAR TRANCHE DE 5 LOGEMENTS OU 5 LOTS	
HEBERGEMENT HOTELIER OU PARA-HOTELIER	1 PLACE DE STATIONNEMENT PAR CHAMBRE D'HOTEL ET 1 PLACE DE STATIONNEMENT POUR 10 M ² DE SALLE DE RESTAURANT	DANS LE CAS D'HOTELS ET DE RESTAURANTS, LES BESOINS EN LOGEMENTS NE SONT PAS CUMULATIFS ET LA REGLE LA PLUS CONTRAIGNANTE SERA RETENUE.
ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	1 POUR 10 PERSONNES ACCUEILLIES	
BUREAUX ET SERVICES	1 PLACE DE STATIONNEMENT PAR TRANCHE ENTAMEE DE 80 M ² DE SDP	SALLES DE REUNION : 1 POUR 50 M ² DE SDP
COMMERCES	1 PLACE DE STATIONNEMENT PAR TRANCHE ENTAMEE DE 80 M ² DE SURFACE DE VENTE	GRANDES SURFACES COMMERCIALES: A DEFINIR OBLIGATOIREMENT EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET
ARTISANAT	1 PLACE DE STATIONNEMENT PAR TRANCHE ENTAMEE DE 120 M ² DE SDP	

Pour l'habitat collectif, un ou des locaux directement accessibles et aménagés aux fins exclusives d'un stationnement sécurisé des deux roues doivent être prévus à raison d'un local de 6m² pour 10 logements.

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

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces constructions et installations.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les espaces libres doivent représenter au minimum :

- 20% des parcelles supérieures ou égales à 200 m² ;
- 30% des parcelles supérieures ou égales à 500 m² ;
- 40% des parcelles supérieures ou égales à 1000 m².

Les espaces libres ne sont pas réglementés pour les parcelles inférieures à 200 m².

Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage urbain, les espaces libres en pleine terre doivent représenter a minima 50% des espaces libres minimums imposés ci- dessus. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas où les travaux effectués sur les constructions existantes sur des parcelles de 200 m² ou plus dont les espaces libres représentent une surface inférieure aux ratios prévus ci-dessus, les travaux effectués ne doivent pas entraîner une réduction des espaces libres, ni des espaces libres en pleine terre existants.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement.

Des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites des terrains au contact des zones naturelles (N) ou agricoles (A).

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (résistante à la chaleur, type méditerranéen) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère :

Exemple pour arbres de première grandeur :

- Alignement, mail, arbre signal : platane, tilleul, frêne, marronnier, etc.
- Bosquet, boisement, arbre signal : chêne vert, chêne pubescent, pin sylvestre, noyer.

Exemple pour les arbres de deuxième et de troisième grandeur :

- Bosquet, haie champêtre, sujet isolé) : érable champêtre, érable de Montpellier, amandier, aubépine, sorbier, noisetier, sureau, etc.
- Arbustes : buis, bruyère, viorne tin, viorne lantane, fusain d'Europe, prunellier, églantier, cistes, pistachier térébinthe, arbousier, coronille, laurier sauce, troène, filaires, pittosporum, alaterne, genévrier, cornouiller, lilas, etc.

Il est imposé une plantation d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

En raison de leurs propriétés allergènes avérées l'utilisation d'essences de cyprès devra être limitée.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

Section 4- Performance environnementale et accessibilité numérique

> Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électronique

Non réglementé.

Chapitre 5 – Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description

La zone UE recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Il s'agit d'une zone destinée à recevoir principalement des activités économiques.

> Localisation

La zone UE comprend les zones d'activités économiques de part et d'autre de la voie ferrée jusqu'au sud de la commune :

- La zone d'activités à l'ouest de la gare (Sections BL, BP), délimitée par le chemin Emile Noel, la rue des Mourguettes, la rue du docteur Samuel Hahnemann et la voie ferrée.
- La zone d'activités de Peyraube (Sections AL, BN), au sud de la gare, qui comprend ici deux entités :
 - Une entité « Nord » dont les principales limites et voies structurantes sont : la voie ferrée, l'allée des roses, l'ancienne Route Royale et l'Avenue du Général de Gaulle.
 - Une entité « Sud » dont les principales limites et voies structurantes sont : le ruisseau du « Rieu Primen » -délimitant Pont Saint Esprit et Saint Alexandre-, la voie ferrée, l'Avenue Général de Gaulle et la rue des Joncs.
- La zone d'activités de comprenant la zone de Porte Sud (Section AL), bordée par la Traverse de la Charasse et le chemin des Sources.

> Principaux objectifs

- Accueil d'activités économiques et de petites unités industrielles.
- Accueil d'activités commerciales,
- Implantation d'activités de loisirs,
- Limiter l'implantation d'habitat qui pourrait souffrir de la présence d'activités incompatibles à proximité.

> Principales traductions réglementaires

- Des règles autorisant les activités économiques ;
- Un encadrement strict des possibilités de création de nouveaux logements.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

> Servitudes

La zone UE est affectée par les servitudes suivantes :

- **AS1** : Servitude de protection des eaux potables (captage des Plans).
- **EL11** : Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération.
- **I4** : Servitude de lignes électriques moyenne et basse tension,
- **T1** : Servitude relative aux chemins de fer,
- **EL2** : Risque d'inondation.

La zone UE est également affectée par un classement sonore de niveau 3 au titre de l'arrêté du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard.

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

>Risques

La zone UE est partiellement soumise à un aléa modéré d'inondation au titre de la doctrine aléa Rhône. Ce dernier est matérialisé par une trame spécifique sur les documents graphiques.

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

>Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- Les constructions destinées à l'habitat autres que celles mentionnées à l'article 2 suivant ;
- L'implantation d'habitations légères de loisirs ;
- Les campings et le stationnement des caravanes ;
- Les parcs d'attraction ;
- La création de logements à usage d'habitation autres que ceux mentionnés à l'article 2, par division ou changement de destination ;
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.

Sont interdits de surcroît dans la trame des zones inondable d'aléa modéré identifiée dans les documents graphiques, à l'exception des travaux, constructions, aménagements, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- Les implantations les plus sensibles, tels que les bâtiments, équipements et installations dont le fonctionnement est primordial pour la sécurité civile, pour la défense ou pour le maintien de l'ordre public, ou encore dont la défaillance présente un risque élevé pour les personnes ou présentant le même risque en raison de leur importance socio-économique ;
- Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants ;
- La création des parcs souterrains de stationnement de véhicules.

>Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les autres destinations de constructions et d'occupations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises à condition :
 - o qu'elles soient liées au caractère de la zone ou qu'elles correspondent à une activité utile et nécessaire au fonctionnement et à la vocation économique de la zone ;
 - o que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes ;
 - o que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les constructions destinées à l'habitation sous réserve d'être nécessaires à la surveillance ou au fonctionnement des activités présentes sur l'ensemble de la zone et dans la limite de 120 m² de surface de plancher, une seule fois à compter de l'approbation du document d'urbanisme. En outre, il ne sera autorisé qu'un seul logement par activité, ce dernier sera intégré dans le bâtiment d'activité.
- Sont admis les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.
- Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Sont admises les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité : lignes, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de poste électriques, ainsi que les exhaussements et affouillements qui y sont liés.

- Toutes les activités autres que les ICPE devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur notamment au niveau du bruit.

Sont soumises de surcroît à des conditions particulières dans la trame des zones inondables d'aléa modéré identifiée dans les documents graphiques :

- Les constructions nouvelles sont admises, à condition de prévoir des niveaux de plancher hors crue ou de submersion (au-dessus de la côte PHE), pour servir de refuge aux personnes et stocker les matériels sensibles, des types de matériaux et des installations d'équipements adaptés ;
- L'aménagement des constructions existantes est admise, à condition de prévoir des niveaux de plancher hors crue ou de submersion (au-dessus de la côte PHE), pour servir de refuge aux personnes et stocker les matériels sensibles, des types de matériaux et des installations d'équipements adaptés.
 - *Pour les autres projets et travaux*
- Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :
 - o qu'ils soient signalés comme étant inondables
 - o que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au Plan Communal de Sauvegarde,
 - o qu'ils ne créent pas de remblais,
 - o qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- La création ou la modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum,
- Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- Les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites si elles nécessitent la création d'accès directs sur les sections des routes départementales.

Toute création ou modification des accès des voies ou sections de voie est interdite pour les riverains de la route express RD6086 et de la RD994.

Toute création ou transformation d'usage d'un accès existant est soumise à autorisation du gestionnaire.

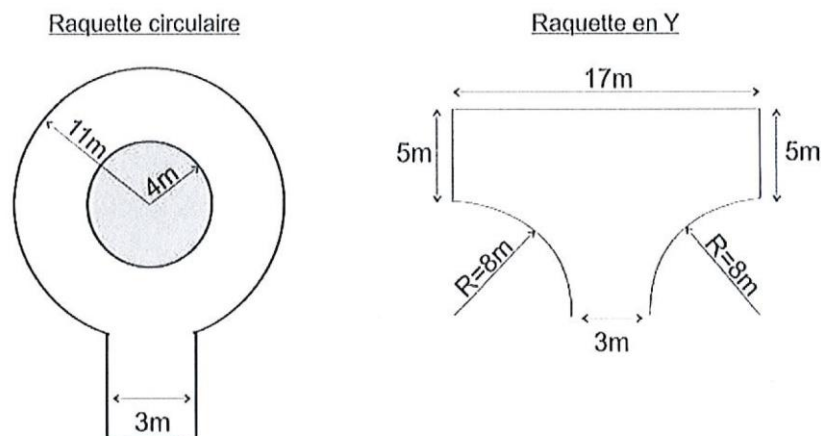
2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres.

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- Les largeurs de plate-forme et chaussée doivent être fonction de l'importance des installations à desservir.
- Les voies à ouvrir en impasse doivent avoir une largeur de plateforme roulable d'au moins 5 mètres. Ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous véhicules de faire aisément demi-tour en trois manœuvres maximum, en répondant aux caractéristiques des schémas ci-dessous :



Le recul du portail est quant à lui de 5 m par rapport au bord de chaussée pour permettre le stationnement des véhicules hors chaussée.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendies

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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.

Eaux usées domestiques ou assimilées

Toute construction, réhabilitation, extension ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques ou assimilées doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public de collecte des eaux usées existant ou projeté.

Eaux non domestiques

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. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales 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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser **a minima** un ouvrage de récupération d'eaux pluviales en vue de leur infiltration.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non règlementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Règle générale :

Sauf disposition particulière prévue dans les documents graphiques les constructions doivent être implantées à 4 mètres au moins en retrait de l'alignement.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours.

6.2. Exceptions :

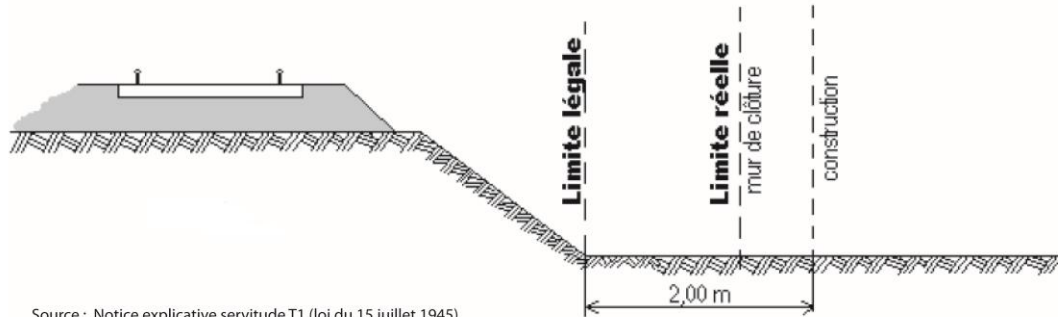
Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, des implantations différentes peuvent être admises :

- pour l'extension ou la surélévation de bâtiments existants implantés en dérogation de la règle générale ;

- ou pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment ainsi que pour les équipements techniques liés à la sécurité, aux voies ferrées de transport public et au stationnement pourront être édifiés en limite des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ; ou en observant un retrait minimal de 1 mètre.

6.3. Cas particuliers :

- La voie ferrée sera assimilée à une emprise publique. Aucune construction autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à **moins de deux mètres** de la limite légale du chemin de fer.



- Les constructions, installations et remblais doivent être implantés en respectant un recul de 10 mètres de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas :
 - o les travaux de protection ;
 - o les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- Soit en limite séparative
- Soit en observant un retrait minimal de trois mètres par rapport à la limite

En limite de la zone UE, l'implantation des constructions en limite séparative n'est pas autorisée et il est imposé un recul de 5 mètres, même pour les extensions de bâtiments existants (cf. article 13).

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours et où il n'est pas en limites séparatives.

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment et les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement pourront être implantés soit en limite séparative, soit en observant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

> Article 9 : Emprise au sol

Sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal applicable est fixé à 0,5.

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent une emprise au sol différente et pour les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement, le Coefficient d'Emprise au Sol maximal applicable est fixé à 0,6.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction ou de l'installation. Les éléments de superstructure technique (cheminées, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires, les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques par exemple) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

2) Hauteur maximum

Sauf disposition particulière prévue dans les documents graphiques, toute construction ne peut excéder 14,00 mètres de hauteur totale.

Une minoration d' **1,50 mètre** est exigée en cas de toiture plate.

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent une hauteur différente et pour les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement, la hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder 15 mètres. Les éléments de superstructure technique (exemple : antennes, mâts, etc) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

Cette disposition n'est pas réglementée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Volumes

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

2) Façades

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

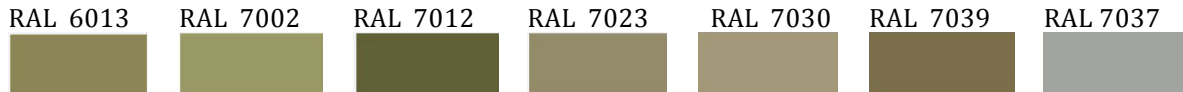
Pour les revêtements des façades, les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier suivant ou similaire, le blanc étant exclu. Les teintes foncées sont à réserver aux soubassements.

RAL 1000 RAL 1001 RAL 1002 RAL 1013 RAL 1014 RAL 1015 RAL 7006



Liste non exhaustive

Les couleurs des bardages et menuiseries extérieures doivent respecter les teintes du nuancier suivant ou similaires.



Liste non exhaustive

3) Toitures

Les toitures des bâtiments doivent présenter une cohérence dans le choix des matériaux et les types de couvertures.

Les toitures terrasses, accessibles ou non, végétalisées (de préférence) ou non, sont autorisées.

4) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édifices techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) ou faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

5) Clôtures

Les clôtures doivent être transparentes à l'eau en zone inondable.

Elles devront être constituées préférentiellement de dispositifs grillagés doublés d'une haie vive, à implanter notamment le long des limites séparatives, afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué. A défaut, des murs d'une hauteur maximale de 2 m pourront être autorisés. Ils devront être réalisés en pierre locale ou en maçonnerie enduite. Les teintes des enduits doivent être de teinte sobre, dans le respect du nuancier imposé pour les façades ou similaire.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel, la hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres.

Toutefois pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, cette hauteur peut être portée à 2,50 mètres.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, au sein de l'assiette foncière de l'opération.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 50 mètres, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, dans un rayon de 300 mètres, pour les places nécessaires qui lui font défaut.

Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements la réalisation de parkings collectifs est exigée.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Il est recommandé que les places de stationnement individuelles ou couvertes ou d'accès sécurisés créées soient dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides ;

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

Obligations minimales de places de stationnement :

DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE STATIONNEMENTS REQUIS	CAS PARTICULIERS
HABITATION	2 PAR LOGEMENT	
ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	1 POUR 10 PERSONNES ACCUEILLIES	
BUREAUX ET SERVICES	1 POUR 80 M ² DE SDP	
COMMERCES	1 POUR 80 M ² DE SURFACE DE VENTE	GRANDES SURFACES COMMERCIALES: A DEFINIR OBLIGATOIREMENT EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET
ARTISANAT	1 PLACE DE STATIONNEMENT PAR TRANCHE ENTAMEE DE 120 M ² DE SURFACE DE PLANCHER	
INDUSTRIE, ENTREPOTS COMMERCIAUX	1 PLACE DE STATIONNEMENT PAR TRANCHE ENTAMEE DE 120 M ² DE SURFACE DE PLANCHER	

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

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces constructions et installations.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupées par les constructions, les de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les espaces libres doivent représenter au minimum :

- 20% des parcelles supérieures ou égales à 200 m² ;
- 30% des parcelles supérieures ou égales à 500 m² ;
- 35% des parcelles supérieures ou égales à 1000 m².

Les espaces libres ne sont pas réglementés pour les parcelles inférieures à 200 m².

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter a minima 50% des espaces libres minimums imposés ci- dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas où les travaux effectués sur les constructions existantes sur des parcelles de 200 m² ou plus dont les espaces libres représentent une surface inférieure aux ratios prévus ci-dessus, les travaux effectués ne doivent pas entraîner une réduction des espaces libres, ni des espaces libres en pleine terre existants.

En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

Des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites des terrains au contact des autres zones (U, 1AU, A, N).

Les éventuels murs antibruit doivent également être doublés d'une haie vive du côté de la voie.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant ; les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère.

Il est imposé une plantation d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

En raison de leurs propriétés allergènes avérées l'utilisation d'essences de cyprès devra être limitée.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

Section 4- Performance environnementale et accessibilité numérique

> Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électronique

Non réglementé.

Chapitre 6 – Dispositions applicables à la zone UP

Caractère de la zone

> Description

La zone UP recouvre des espaces de la commune déjà urbanisés où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Il s'agit d'une zone présentant une forte sensibilité paysagère et naturelle uniquement destinée à de l'habitat. Elle abrite des constructions implantées en ordre discontinu (habitat individuel principalement, mais aussi quelques activités et commerces). L'ensemble de la zone (à l'exception du secteur UPc) relève d'une filière d'assainissement autonome.

La zone UP, comprend deux secteurs :

- **UPb** correspondant au périmètre de protection rapproché du captage de la Barandonne.
- **UPc** bénéficiant d'une filière d'assainissement collectif.

La zone UP englobe des secteurs manquant de structuration à l'heure actuelle, c'est pourquoi le classement en zone UP est empreint d'une approche qualitative.

L'objectif consiste à permettre un traitement des limites entre ces zones urbanisées et les espaces naturels et agricoles.

> Localisation

La zone UP correspond à deux secteurs : « Saint Pancrace » (Section AT) et « Les Landes-La Mirandole » (Sections AO, AP). Elle comprend 2 entités :

- Une entité « Nord » bordée par le chemin du four à chaux, (comprenant les deux secteurs UPb et UPc).
- Une entité « Centre » bordée par la route de Carsan et la route de Saint-Paulet-de-Caisson.

Les secteurs en assainissement collectif (UPc) sont bordés par le chemin de Saint Pancrace. Ils sont situés dans le secteur de Saint Pancrace-Est (section AT).

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone UP :

- Préservation de l'environnement et des paysages ;
- Encadrement des possibilités d'extension bâti à usage de commerces et d'activités.

Dans le secteur UPb :

- Respect des périmètres de protection du captage de la Barandonne.

Dans le secteur UPc :

- Raccordement des constructions à l'assainissement collectif.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone UP se caractérise par :

- L'interdiction de tout type d'Installation Classée pour la protection de l'Environnement ;
- La limitation de l'extension des constructions à usage de commerce et d'activité ;
- Des règles en faveur du maintien des masses végétales et du traitement des interfaces paysagères en limites de la zone.

Dans le secteur UPb :

- Interdiction des constructions dans le périmètre de protection du captage de la Barandonne.

Dans le secteur UPc :

- Règles imposant le raccordement à l'assainissement collectif.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone**>Servitudes**

La zone UP est affectée par les servitudes suivantes :

- **AS1**: Forage de la Barandonne,
- **ILS**: Servitude archéologique,
- **I4** : Servitude de lignes électriques moyenne et basse tension,

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

>Risques:

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

La zone UP est partiellement soumise à un aléa feu de forêt modéré, un aléa feu de forêt élevé et un aléa feu de forêt très élevé. Pour ce dernier, les secteurs de la Mirandole, de Bagatelle et de Saint Pancrace sont particulièrement exposés.

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**>Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites**

- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier,
- Les constructions à usage de bureaux ou de services,
- Les constructions à usage de commerce,
- Les constructions à usage d'artisanat,
- Les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels),
- Les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel),
- Les parcs d'attraction,
- Les aires de stationnement ou de dépôt de véhicules,
- Les campings et le stationnement des caravanes,
- Les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières,
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.

Sont interdits de surcroît dans le secteur UPb :

- Les constructions nouvelles à l'exception des piscines et leurs locaux techniques.

Sont interdits de surcroît dans la trame du forage de la Barandonne :

- Les installations de réservoirs, dépôts, canalisations d'hydrocarbures solides ou liquides autres que ceux destinés aux usages privés (ces derniers devant respecter des normes strictes de sécurité à exiger pour l'obtention des permis de construire).
- Les installations de fosses à purin, dépôts de matières de vidanges,

- Sont particulièrement interdits les puits perdus, l'abandon de cadavres d'animaux ou de produits putrescibles et les rejets d'eaux usées directement dans le milieu naturel.
- Les épandages d'engrais chimiques ou tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures dangereux.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

- Les extensions mesurées des constructions à usage d'activité et de commerce à condition que l'extension ne dépasse pas 30% de la Surface de Plancher de la Construction existante (SPC) et soit réalisée une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. Le bâtiment et son extension ne peuvent excéder 300 m² de SPC.
- Sont admis les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.
- Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Sont admises les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité : lignes, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de poste électriques, ainsi que les exhaussements et affouillements qui y sont liés.
- Toutes les activités autres que les ICPE devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur notamment au niveau du bruit.

Sont soumises de surcroît à des conditions particulières dans le sous-secteur UPb:

- Les locaux techniques tolérés pour les piscines ne doivent pas dépasser 1,50 mètre de hauteur maximale hors tout.

Sont soumises de surcroît à des conditions particulières dans la trame du forage de la Barandonne :

- Les accumulations de carburants, produits chimiques et autres destinés au fonctionnement du chantier qui n'y seront tolérés que dans la stricte mesure de la nécessité.
- L'usage normal des engrais et produits de traitement courants reste autorisé en surface, sauf avis des autorités compétentes.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication. La mutualisation des accès est imposée pour toute division parcellaire contiguë.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails de clôtures doivent être en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Toute création ou modification des accès des voies ou sections de voie est interdite pour les riverains de la RD343.

Toute création ou transformation d'usage d'un accès existant est soumise à autorisation du gestionnaire.

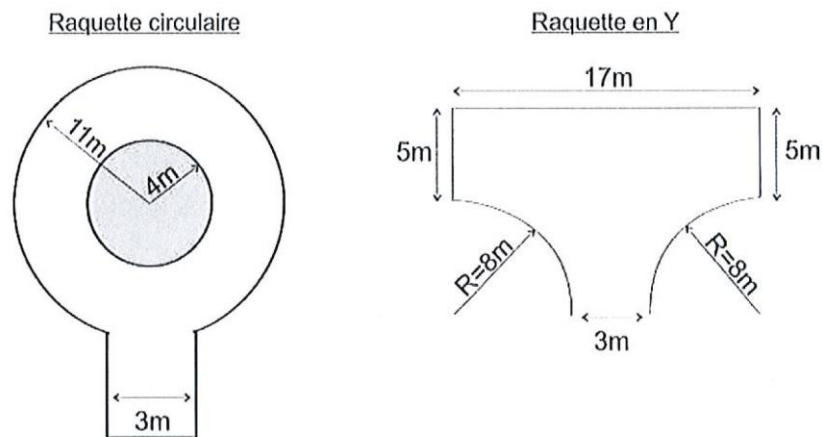
2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres.

Toutefois, les voies à ouvrir en impasse doivent avoir une largeur de plateforme roulable d'au moins 5 mètres pour une longueur n'excédant pas 60 mètres.

Ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre à tous les véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) de faire aisément demi-tour en trois manœuvres maximum, en répondant aux caractéristiques des schémas ci-dessous :



> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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.

Eaux usées domestiques ou assimilées

L'absence d'un réseau public d'assainissement impose aux pétitionnaires de réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'au zonage d'assainissement. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

Secteur UPc :

Le raccordement à l'assainissement collectif est obligatoire.

Eaux non domestiques

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.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées ou dans le système d'assainissement non collectif des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser **a minima** un ouvrage de récupération d'eaux pluviales en vue de leur infiltration.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Pour les opérations d'emprise supérieure à un hectare, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet en milieu naturel limité à 7 litres par seconde et par hectare. Les dispositifs sont à concevoir globalement par secteur. Cette disposition n'exclut pas des règles plus contraignantes édictées par des réglementations étrangères au Code de l'Urbanisme.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

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, dans la mesure du possible, réalisées en souterrain.

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, par câbles courants posés sur les façades pour le téléphone. Ces câbles téléphoniques et électriques emprunteront le même tracé.

4) Déchets ménagers

Pour les constructions neuves à usage d'habitat collectif telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (R111-18) ou les opérations d'ensemble (lotissements), les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis selon la nature de l'opération.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

La division des terrains doit permettre de créer des parcelles de formes simples et ne doit pas aboutir à des délaissés inconstructibles.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Règle générale

Sauf disposition particulière prévue dans les documents graphiques les constructions doivent être édifiées en retrait de la limite déterminée d'au moins 4 mètres.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours.

Les constructions, installations et remblais doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

6.2. Exceptions :

Des implantations différentes peuvent être admises :

- en bordure des voiries internes des opérations d'ensemble ;
- ou pour la surélévation de bâtiments existants implantés en dérogation de la règle générale ;
- ou pour l'extension de bâtiments existants implantés en dérogation de la règle générale, à condition de s'implanter avec un recul par rapport aux voies et emprises publiques égal ou supérieur à celui du bâti existant sur lequel il s'adosse ;
- ou lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

>Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées :

- soit en limite séparative.
- soit en observant un retrait minimal de 3 m par rapport à la limite.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours et où il n'est pas en limites séparatives.

Des limites d'implantation différentes peuvent être imposées ou admises lorsqu'il s'agit de constructions ou d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

>Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non-contigües situées sur une même unité foncière doivent être implantées en observant un recul minimal de 3 mètres.

>Article 9 : Emprise au sol

Sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, le Coefficient d'Emprise au Sol maximale applicable est fixé à 0,1.

>Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction ou de l'installation. Les éléments de superstructure technique (cheminées, antennes, dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires, les

cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques par exemple) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre.

2) Hauteur maximum

Toute construction ne peut excéder **8,00 mètres** de hauteur totale
Une minoration d' **1,50 mètre** est exigée en cas de toiture plate.

Cette disposition n'est pas réglementée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

>Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles.

A ce titre, l'autorisation des modes d'occupation des sols peut être refusée ou subordonnée à prescriptions spéciales.

Les constructions doivent respecter les règles suivantes :

1) Volumes

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

2) Façades / Percements

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs pignon, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales sans distinction qualitative dans leur traitement.

3) Enduits / Parements

Les détournements de matériaux de leur fonction initiale, les imitations et pastiches sont interdits. Notamment, la création de modénatures faussement anciennes (de type préfabriqué par exemple) est interdite (telles que balustres, arches, fenêtre en plein-cintre, etc.)

Les panneaux en bois peuvent être autorisés dans le cas d'une intégration paysagère.

Tous les matériaux destinés à être recouverts (agglomérés de béton, béton cellulaire, brique creuse, etc.) doivent l'être obligatoirement.

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

4) Toitures

Les toitures en pente sont de volume simple, la pente est comprise entre **25% et 35%**. La pente des toitures doit être en harmonie avec celle des toits environnants.

Les couvertures des toitures en pente sont réalisées en tuiles canal et de teinte claire (paille, ocre ou légèrement rosée). (Les plaques dites de « sous-toitures » sont admises si recouvertes et invisibles en rives ou sous les débords de toit.)

D'autres conceptions de couvertures (toitures terrasses notamment) peuvent être envisagées, sous réserve qu'elles soient compatibles avec les perspectives environnantes.

Les souches de cheminées doivent être maçonnées et enduites dans la même couleur que la façade.

5) Edicules techniques, blocs de climatisation, panneaux solaires, gaines, paraboles, etc.

Les réseaux autres que les descentes d'eau pluviale ne doivent pas être apparents en façade.

Les compteurs sont placés de préférence à l'intérieur des constructions. Lorsqu'ils doivent être placés à l'extérieur, ils sont encastrés en façade ou dans les clôtures, regroupés dans un coffret traité en harmonie avec elles.

Les édicules techniques installés sur les constructions, notamment sur les éventuelles toitures terrasses, doivent être regroupés, dissimulés (acrotère ou grilles) et faire l'objet d'une intégration adaptée aux caractéristiques architecturales du bâtiment.

L'installation d'appareils de climatisation en façade sur console ou derrière les garde-corps des balcons est interdite.

Lorsqu'ils sont posés sur des toitures en pente, les panneaux solaires peuvent être posés en surimposition de la toiture, en limitant toutefois leur émergence par rapport à la toiture et en suivant le même pourcentage de pente de toit.

Les paraboles ne doivent jamais être placées en façade. Elles peuvent être placées en toiture sous réserve de faire l'objet d'une intégration architecturale.

6) Clôtures

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux ajourés en béton moulé sont interdits.

Les clôtures non végétales ne doivent en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur. Toutefois pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics, cette hauteur peut être portée à 2,50 mètres.

Les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, au sein de l'assiette foncière de l'opération.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

Lorsque l'application de cette prescription est impossible, soit pour des raisons techniques, soit pour des motifs d'architecture et d'urbanisme, il peut être autorisé (pour le constructeur) :

- soit de réaliser directement, sur un terrain lui appartenant dans un rayon de 50 mètres, les places nécessaires qui lui font défaut ;
- soit d'obtenir une concession à long terme dans un parc public ou une acquisition de place dans un parc privé existant ou en cours de réalisation, dans un rayon de 300 mètres, pour les places nécessaires qui lui font défaut ;

Dans les opérations d'ensemble ou les lotissements, la réalisation de parkings collectifs est exigée.

Pour toutes les constructions à usage d'activités, de services ou d'équipement collectif, les aires de stationnement à réserver devront être suffisantes pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison, de service et du personnel, ainsi que les véhicules de la clientèle.

Il est recommandé que les places de stationnement individuelles ou couvertes ou d'accès sécurisés créées soient dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides ;

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

Obligations minimales de places de stationnement :

DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE STATIONNEMENTS REQUIS	CAS PARTICULIERS
MAISON INDIVIDUELLE	2 PLACES DE STATIONNEMENT PAR LOGEMENT	LOTISSEMENT/OPERATION D'ENSEMBLE, A COMPTE DE 2 LOTS OU LOGEMENTS CREE : 1 PLACE VISITEUR PAR TRANCHE ENTAMEE DE 5 LOGEMENTS OU 5 LOTS
LOGEMENTS SOCIAUX	1 PAR LOGEMENT	

HABITATION COLLECTIVE OU NON	1 PAR LOGEMENT+LOCAUX 2 ROUES DIMENSIONNES COMME INDIQUES CI- DESSOUS 1 PLACE VISITEUR PAR TRANCHE DE 5 LOGEMENTS OU 5 LOTS	
ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	1 POUR 10 PERSONNES ACCUEILLIES	

Il est recommandé que les places de stationnement individuelles ou couvertes ou d'accès sécurisés créés soient dotées de gaines techniques, câblages et dispositifs de sécurité nécessaire à l'alimentation d'une prise de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, et permettant le comptage individuel ou tout autre système ayant pour objet le développement des véhicules électriques ou hybrides ;

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces constructions et installations.

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

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les espaces libres doivent représenter au minimum :

- 20% des parcelles supérieures ou égales à 200 m² ;
- 30% des parcelles supérieures ou égales à 500 m² ;
- 40% des parcelles supérieures ou égales à 1000 m².

Les espaces libres ne sont pas règlementés pour les parcelles inférieures à 200 m².

Les espaces libres en pleine terre doivent représenter a minima 50% des espaces libres minimums imposés ci- dessus.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le cas où les travaux effectués sur les constructions existantes sur des parcelles de 200 m² ou plus dont les espaces libres représentent une surface inférieure aux ratios prévus ci-dessus, les travaux effectués ne doivent pas entraîner une réduction des espaces libres, ni des espaces libres en pleine terre existants.

Les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives, doivent être systématiquement maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement.

Des haies végétales paysagères doivent être obligatoirement réalisées en limites des terrains au contact des zones naturelles (N) ou agricoles (A).

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrées dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

D'une manière générale, les essences plantées doivent de préférence appartenir à la palette végétale locale (résistante à la chaleur, de type méditerranéen) pour une meilleure adaptation aux conditions écologiques et dans un souci d'intégration paysagère :

Exemple pour les arbres de première grandeur :

- Alignement, mail, arbre signal : platane, tilleul, frêne, marronnier, etc.
- Bosquet, boisement, arbre signal : chêne vert, chêne pubescent, pin sylvestre, noyer.

Exemple pour les arbres de deuxième et de troisième grandeur :

- Bosquet, haie champêtre, sujet isolé) : érable champêtre, érable de Montpellier, amandier, aubépine, sorbier, noisetier, sureau, etc.
- Arbustes : buis, bruyère, viorne tin, viorne lantane, fusain d'Europe, prunellier, églantier, cistes, pistachier térébinthe, arbousier, coronille, laurier sauce, troène, filaires, pittosporum, alaterne, genévrier, cornouiller, lilas, etc.

Il est imposé une plantation d'un arbre de haute tige pour deux places de stationnement.

En raison de leurs propriétés allergènes avérées l'utilisation d'essences de cyprès devra être limitée.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

Section 4- Performance environnementale et accessibilité numérique

> Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électronique

Non réglementé.

Titre 3 – Dispositions applicables aux zones A Urbaniser (AU)

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone 1AU

Caractère de la zone (Rappel du Rapport de Présentation)

> Description

La zone **1AU** est **une réserve foncière inconstructible** destinée à accueillir un programme d'habitat et/ou d'équipements.

La zone 1AU se décompose en 2 secteurs) :

- **1AU1** (urbanisation à moyen terme, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble) ;
- **1AU2** (urbanisation à très long terme, dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble).

Le secteur 1AU1 est soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP, cf. : pièce N°3 du PLU), de manière à garantir un aménagement cohérent.

> Localisation

- Le secteur 1AU1 correspond à un espace de renouvellement urbain situé aux abords de la gare (Section BL), à l'ouest et au sud. (cf. : OAP – Pièce N°3 du PLU – Secteur « Gare »)
- Le secteur 1AU2 correspond aux espaces de réserves foncières en frange ouest de l'espace urbanisé de Pont-Saint-Esprit (Lapeyre).

> Principaux objectifs

A terme :

- Développer l'offre de logements ;
- Concourir à la mixité urbaine (mixité sociale, mixité fonctionnelle) ;
- Garantir un aménagement cohérent des différents secteurs.

Dans l'immédiat :

- Maintenir le caractère inconstructible de la zone dans l'attente de mise à niveau des réseaux.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone 1AU se caractérise par :

- Un principe d'inconstructibilité à l'exception des équipements publics d'infrastructure et d'intérêt général, jusqu'à mise à niveau des capacités des réseaux et modification du PLU.

A terme, après ouverture effective de la zone, l'ensemble de la zone 1AU se caractérisera par :

- Des règles autorisant la mixité urbaine (habitat, commerces, équipements publics ou d'intérêt collectif, etc.)
- Des règles favorisant les plantations paysagères ;
- Des règles en faveur de la performance énergétique des bâtiments.

Rappel des servitudes et des dispositions affectant la zone

> Servitudes

La zone **1AU** est affectée par les servitudes suivantes :

- **AC1** : Protection des Monuments Historiques,
- **I4** : Servitude de lignes électriques moyenne et basse tension,
- **T1** : Servitude relative aux chemins de fer.

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

Notamment, dans son périmètre de compétence, les autorisations d'urbanisme sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

> Risques:

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

> Orientations d'Aménagement et de Programmation :

La zone **1AU**, à l'exception du secteur 1AU2 (urbanisation à long terme) est soumise à Orientation d'Aménagement et de Programmation (pièce N°3 du PLU).

- Secteur 1AU1 : OAP « Gare » ;

Les OAP visent notamment un objectif de production de 30% de logements sociaux.

Dans les secteurs concernés, l'occupation et l'utilisation des sols devront être compatibles avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°3), tant en ce qui concerne les dessertes, l'organisation des circulations des piétons et deux roues, les éléments paysagers et de composition urbaine visant la qualité et l'homogénéité du cadre de vie.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions sous forme d'opération d'ensemble, est subordonnée à une modification du PLU qui définira les règles applicables à la nouvelle zone d'urbanisation.

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

- En l'état actuel, sont interdites toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, à l'exception de celles visées à l'article 2.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En l'état actuel, sont autorisées les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les affouillements ou exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Sont admis les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.
- Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

- Sont admises les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité : lignes, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de poste électriques, ainsi que les exhaussements et affouillements qui y sont liés.
- Toutes les activités autres que les ICPE devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur notamment au niveau du bruit.
- En zone 1AU2, sont admis les travaux d'aménagement et d'extension des constructions existantes à la date d'approbation du plan local d'urbanisme dès lors qu'ils sont compatibles avec la vocation et les conditions d'aménagement et d'équipements de la zone et qu'ils n'ont pas pour effet :
 - a. d'engendrer un changement de destination à l'exception des destinations admises dans la zone ;
 - b. d'augmenter la surface de plancher et l'emprise au sol existante à la date d'approbation du plan local d'urbanisme de plus de 20 % ;
 - c. de créer de logement supplémentaire.
- En zone 1AU2, sont admises les piscines à condition que l'emprise du bassin soit inférieure à 70 m².

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

Les accès seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication.

Les voies à ouvrir en impasse doivent avoir une largeur de plateforme d'au moins 6 mètres. Ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) de faire demi-tour.

Toute création ou modification des accès des voies ou sections de voie est interdite pour les riverains de la route express RD6086.

Toute création ou transformation d'usage d'un accès existant est soumise à autorisation du gestionnaire.

Tout accès privé est interdit sur les RD de niveau 1 et 2.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

1) Eau potable et défense incendie

Toute construction, réhabilitation, transformation, extension ou installation nouvelle doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches ou poteaux d'incendies répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Les eaux résiduaires urbaines (vannes et 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.

Eaux usées

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

Eaux non domestiques

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. Ils ne peuvent pas être raccordés aux réseaux d'eaux usées sauf autorisation spécifique du service assainissement.

Eaux d'exhaure et eaux de vidange

Conformément à la réglementation en vigueur, le rejet au réseau d'assainissement des effluents issus d'eaux souterraines est interdit, y compris lorsque ces eaux sont utilisées dans une installation de traitement thermique ou de climatisation, sauf autorisation spécifique du service assainissement. Ne sont pas non plus autorisés les rejets aux réseaux d'eaux usées des eaux de vidange telles que les eaux de vidanges de piscines.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales 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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser **a minima** un ouvrage de récupération d'eaux pluviales en vue de leur infiltration.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Le déversement des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement est interdit sauf en présence d'un réseau unitaire.

En cas d'existence d'un dispositif de neutralisation du chlore, les eaux de vidange des piscines peuvent être rejetées dans le réseau d'eaux pluviales. A défaut, l'infiltration de ces eaux est obligatoire.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Les réseaux d'électricité, gaz et télécoms sont encastrés ou enterrés, les raccordements sont réalisés à partir de gaines intérieures.

En cas d'impossibilité, des dispositions différentes peuvent être tolérées sous réserve de se conformer aux règles d'intégration visées à l'article 11.

Lorsque la desserte nécessite une extension ou un renforcement des réseaux, il pourra être fait application de l'article L. 111-4 du Code de l'Urbanisme.

4) Déchets ménagers

Pour les constructions neuves à usage d'habitat collectif telles que définies par le Code de la Construction et de l'Habitation (R111-18), les locaux et aires de présentation nécessaires au stockage de conteneurs normalisés et à la collecte sélective des déchets ménagers doivent être définis dans l'opération de manière à éviter la présence de conteneurs sur les trottoirs et espaces publics.

Les locaux seront de préférence fermés pour éviter toute dispersion des ordures ménagères.

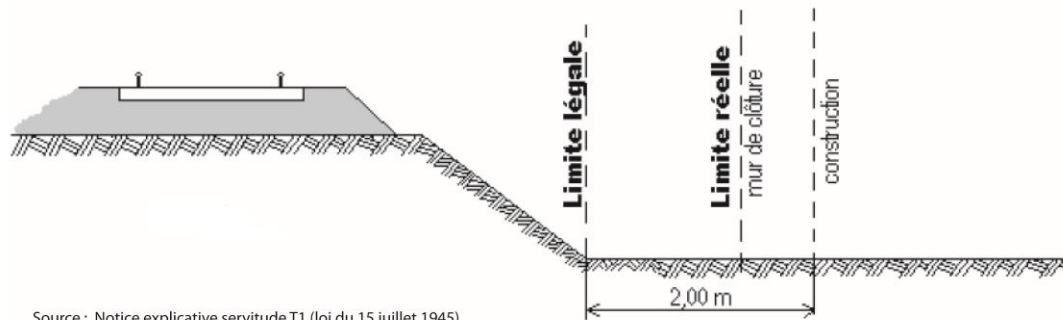
> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Sans objet.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition particulière prévue dans les documents graphiques, les extensions des constructions existantes doivent être implantées dans le prolongement et en harmonie avec le bâti initial, en respectant un recul minimum de 4 mètres par rapport à la limite. Les piscines doivent observer le même recul.

La voie ferrée sera assimilée à une emprise publique. Aucune construction autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie **à moins de deux mètres** de la limite légale du chemin de fer.



Source : Notice explicative servitude T1 (loi du 15 juillet 1945)

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sans objet.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet.

> Article 9 : Emprise au sol

Sans objet.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

Pour les extensions des constructions existantes, leur hauteur maximale doit être en harmonie avec celle du bâtiment existant.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions, travaux, ouvrages doivent respecter les prescriptions de l'article R.111-21 du Code de l'urbanisme, en vue d'une intégration harmonieuse à l'environnement naturel et bâti.

Pour les travaux et extensions sur le bâti existant, une cohérence de nature et d'aspect avec les matériaux employés pour la construction initiale doit être respectée.

Les murs de clôture doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales et/ou avec les clôtures limitrophes de manière à constituer une continuité.

Les panneaux ajourés en béton moulé sont interdits.

Les clôtures non végétales ne doivent en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Non réglementé.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Sans objet.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non réglementé.

Section 4- Performance environnementale et accessibilité numérique

>Article 15 : Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

> Article 16 : Obligations imposées en matière d'infrastructures de communications électronique

Non réglementé.

Titre 4 – Dispositions applicables aux zones Agricoles

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

> Description

La zone A recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Il s'agit d'une zone à vocation agricole qu'il convient également de protéger par endroit en raison de sa valeur environnementale et paysagère.

La zone A est une zone d'activité agricole : elle intègre les secteurs cultivés, les secteurs pourvus de bâtiments d'exploitation agricole.

La zone A ne permet pas la construction de bâtiments liés à une activité nécessitant de l'espace, qui ne présente pas de lien avec l'activité agricole (aire de loisirs, zone d'activité économique...), ni la construction d'habitation non rattachée à l'activité agricole, hormis les extensions limitées des habitations existantes et leurs annexes, dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou forestière ainsi que

la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme.

Les constructions de type station d'épuration, réseau de distribution électrique, éolienne peuvent être réalisés en zone agricole. En revanche, la construction d'une zone d'activité gérée par la collectivité ne peut avoir lieu dans une zone agricole dès lors qu'elle ne présente pas d'intérêt collectif.

La zone A comprend deux secteurs :

- un secteur **Ah**, dit de taille et de capacité d'accueil limitée présentant une typologie de bâti agricole ;
- un secteur **Ahb**, dit de taille et de capacité d'accueil limitée présentant une typologie de bâti agricole, situé dans le Périmètre de Protection Rapproché du forage de la Barnadonne.

La zone A permet le **changement de destination de bâtiments existants** désignés sur les plans de zonage et le règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou forestière ainsi que la qualité paysagère du site, conformément à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Les changements de destination autorisés sont strictement encadrés par le règlement.

> Localisation

La zone A correspond à la plaine alluviale de l'Ardèche et du Rhône, dans le secteur où l'Ardèche se jette dans le Rhône (Sections AB, AP AV,AW AS, AT), aux quartiers de Saint Pancrace et de Masconil (Sections AS, AR, AT, AO, AN, AM,BO) et à la zone Sud de Pont Saint Esprit qui correspond à la plaine alluviale du Rhône (Sections BK, BM, AD, AE, AH,AK, AI).

- Le secteur **Ah** correspond à un espace partiellement bâti situé au nord des « Champelottes » ;
- Le secteur **Ahb** correspond à un espace partiellement bâti situé entre l'avenue Kennedy et la route du Pont d'Ardèche, au niveau de « Pont d'Ardèche ».

> Principaux objectifs

Maintien/développement de l'activité agricole, lutte contre le mitage.

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone A se caractérise par l'interdiction des habitations nouvelles non liées à l'activité agricole.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

>Servitudes

La **zone A** est affectée par les servitudes suivantes:

- **AS1**: Forage de la Barandonne, (Périmètre de Protection Rapprochée), captage de Plans (Périmètre de Protection Éloignée) ;
- **EL2**: Risque inondation PSS de l'Ardèche et PSS Rhône ;
- **EL3** : Servitude de halage et de marchepied,
- **EL11** : Servitude relative aux interdictions d'accès grevant les propriétés limitrophes des routes express et des déviations d'agglomération ;
- **ILS**: Servitude archéologique ;
- **I3** : Servitude autour des canalisations de gaz,
- **I4** : Servitude des lignes électriques moyenne et basse tension,
- **T1** : Servitude relative aux chemins de fer.

La zone A comprend également les Périmètres de Protection (immédiat et rapproché) du captage de la Blâche défini par l'hydrogéologue agréé (représentés sur les documents graphiques).

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

>Risques

La zone A est partiellement soumise à un risque aléa fort d'inondation au titre de la doctrine aléa Rhône et de l'Atlas des Zones inondables (secteurs du Rieu Primen et de la plaine de Mas Conil). Ces derniers sont matérialisés par une trame spécifique sur les documents graphiques.

La zone A est impactée par les bandes d'effets des canalisations de Transport de Gaz.

La zone A est également impactée par l'aléa glissement de terrain repéré sur les plans de zonage et matérialisé en annexe (Saint Pancrace Sud, la Blâche).

Enfin la zone A est impactée par l'aléa minier repéré sur les plans de zonage et matérialisé en annexe (secteur de Saint-Pancrace).

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

La zone A est partiellement soumise à un aléa feu de forêt modéré, un aléa feu de forêt élevé et un aléa feu de forêt très élevé. Par ailleurs, il convient de noter que le secteur de Bellefont, à proximité immédiate des zones urbanisées est concerné par un risque d'incendie élevé.

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignées de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du code forestier).

>Contraintes sanitaires

La zone A fait l'objet d'un périmètre de protection sanitaire défini dans un rayon de 100 mètres autour de la station d'épuration.

Section 1 – Nature de l’occupation et de l’utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

Dans l’ensemble de la zone A, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions et extensions destinées à l’habitation autres que celles mentionnées à l’article 2 ci-après.
- Les constructions destinées à l’hébergement hôtelier, sauf aux conditions de l’article 2 ci-après.
- Les constructions destinées au commerce, sauf aux conditions de l’article 2 ci-après.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l’industrie.
- Les constructions destinées à l’artisanat.
- Les constructions destinées à la fonction d’entrepôt autres que celles mentionnées à l’article 2 ci-après.
- Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à enregistrement, déclaration ou autorisation non nécessaires à l’activité agricole.
- Les carrières et gravières,
- Les terrains de camping ou de caravaning, sauf aux conditions de l’article 2 ci-après.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravane.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les installations photovoltaïques au sol.
- Les éoliennes de plus de 12 mètres (pales et parties en mouvement non comprises) ainsi que les parcs éoliens.
- Les installations de casse automobile y compris les dépôts de carcasses automobiles de moins de dix unités.
- L’extraction de terre est strictement interdite.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l’article 2.
- Toutes les constructions et usages du sol non mentionnées à l’article 2.

Dans le secteur Ahb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

Les constructions nouvelles.

Sont interdits de surcroît dans la trame des zones inondables d’aléa fort identifiée dans les documents graphiques, à l’exception des travaux, constructions, aménagements ouvrages, ou installations qui font l’objet de prescriptions obligatoires à l’article 2 suivant :

- Les constructions nouvelles, à l’exception de celles citées à l’article 2 ci-après et notamment la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation.
- Les extensions de l’emprise au sol des locaux de stockage à la date d’approbation du présent PLU, à l’exception de celles citées à l’article 2 ci-après,
- La création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 mètres de hauteur,
- La modification des constructions existantes allant dans le sens d’une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l’augmentation du nombre de logements,

- Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- Sont particulièrement interdits les puits perdus, l'abandon de cadavres d'animaux ou de produits putrescibles et les rejets d'eaux usées directement dans le milieu naturel.

Sont interdits de surcroît dans le périmètre de protection rapprochée du forage de la Blâche :

- Toute construction,
- Les activités d'élevage,

Sont interdits de surcroît dans la trame du forage de la Barandonne:

- Les installations de réservoirs, dépôts, canalisations d'hydrocarbures solides ou liquides autres que ceux destinés aux usages privés (ces derniers devant respecter des normes strictes de sécurité à exiger pour l'obtention des permis de construire).
- Les installations de fosses à purin, dépôts de matières de vidanges,

Sont interdits de surcroît dans le périmètre de protection sanitaire de la station d'épuration:

Toute forme de construction à l'exception des bâtiments d'entrepôt et de stockage agricole.

Sont interdits de surcroît dans les bandes d'effets de la canalisation GRTgaz :

- Dans la zone d'effets létaux significatifs (zone de dangers très graves pour la vie humaine), les Etablissements Recevant du Public de plus de 100 personnes,
- Dans la zone d'effets létaux (zone de dangers graves pour la vie humaine), les Etablissements Recevant du Public de 1ère à 3ème catégorie (de plus de 300 personnes), les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base,

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont limitativement autorisés dans la zone A:

Pour les exploitations agricoles ou forestières :

- Les constructions nouvelles, y compris les extensions des bâtiments existants, hormis en zone inondable, à conditions cumulatives :
 - o qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
 - o qu'elles bénéficient d'une insertion paysagère (cohérence de volume avec le bâti environnant, plantations d'arbres d'accompagnement ou arbustes aux abords du bâti) ;
 - o qu'elles soient implantées en continuité ou à une distance la plus limitée possible vis-à-vis des bâtiments existants, avec un maximum de 50 m (mesuré depuis les murs extérieurs les plus proches), sous réserve du respect des distances réglementaires imposées à certains bâtiments agricoles ou de nécessités techniques dûment justifiées.
- la création de nouveau siège d'exploitation ou de nouveau bâtiment agricole, en dérogation de cette dernière règle est admise, hormis en zone inondable, à conditions :
 - o que cette implantation soit justifiée par la nécessité de se situer à proximité des terres de l'exploitation et qu'il n'y ait pas de bâtiment de substitution existant à proximité ;
 - o que la meilleure intégration paysagère possible soit recherchée (s'accoler à un boisement existant ou si impossibilité, créer un écran végétal aux abords du bâti (arbres, arbustes,...), à l'instar des bâtiments agricoles traditionnels.
- Les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation peuvent être admises, hormis en zone inondable, à conditions cumulatives :
 - o qu'elles soient implantées en continuité ou à une distance la plus limitée possible vis-à-vis des bâtiments existants, avec un maximum de 50 m (mesuré depuis les murs extérieurs les plus proches), sous réserve du respect des distances réglementaires imposées à certains bâtiments agricoles ou de nécessités techniques dûment justifiées.

- que leur surface de plancher (SDP) maximale soit limitée à 200 m².
- Les activités complémentaires à l'agriculture sont admises, hormis en zone d'aléa inondation, à conditions que l'activité principale du domaine reste agricole et que les activités complémentaires soient limitées :
 - à l'hébergement ou au logement touristique (type gîte ou chambre d'hôtes), à la vente de produits à la ferme, de produits locaux ou artisanaux,... et à condition d'être aménagées dans le volume des bâtiments existants (hors bâtiments désignés graphiquement sur les plans de zonage) ;
 - au camping à la ferme, et aux aménagements extérieurs légers qui y sont liés, à conditions d'être limité à 6 emplacements et être situé sur l'emprise foncière du siège d'exploitation ou à proximité.

Pour les bâtiments désignés par le règlement et les documents graphiques au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination est admis, à conditions cumulatives :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou forestière ainsi que la qualité paysagère du site ;
 - il est rappelé que la vocation de la zone agricole est avant tout agricole et que cette destination prévaut sur les autres destinations présentes en zone agricole ;
 - il est rappelé que la demande de changement de destination est soumise à permis de construire et à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPNAF) ;
 - le propriétaire qui fait la demande de changement de destination de ses bâtiments est responsable de la protection des nouveaux usages de ses bâtiments vis-à-vis de la zone agricole et des zones cultivées environnantes. Il devra mettre en œuvre tous les dispositifs nécessaires à cette fin (mise à distance, protections par des haies denses, systèmes antidérive, etc.).
- que le changement de destinations soit limité aux destinations suivantes :
 - pour les bâtiments n° 7, 8, 13, 14, 15, 16 désignés sur les plans de zonage : à l'habitation, à condition de ne pas créer de nouveaux logements par rapport à ceux existants;
 - pour les bâtiments n° 1, 2, 3, 4, 5, 6, 9, 10, 11, 12 désignés sur les plans de zonage :
 - à l'habitation, à condition de ne pas créer de nouveaux logements par rapport à ceux existants, hormis pour du logement touristique ;
 - à l'hébergement hôtelier et touristique et au logement touristique (type chambres d'hôtes, gîtes, meublés touristiques) ;
 - pour les bâtiments n°2, 11 et 12 désignés sur les plans de zonage : sont également admis la restauration et l'aménagement de salles de réceptions liées à la destination touristique du lieu ;
 - pour le bâtiment n°18, situé dans la zone d'aléa fort du lit du Rhône : à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et touristique, à la restauration et aux salles de réception liées à la vocation touristique du lieu, à condition de ne pas accroître la vulnérabilité face au risque d'inondation : pas d'augmentation du nombre de logements, « équivalent logement », de la capacité d'accueil ou de restauration par rapport à ceux existants et mise en œuvre de mesures de protections face au risque ;
 - pour tous les bâtiments désignés sur les plans de zonage : l'activité agricole.
- que le changement de destination soit limité à l'emprise des bâtiments existants désignés sur les plans de zonage.

Pour les habitations existantes en zone agricole, non liées et nécessaires à une exploitation agricole, et conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme :

- Les extensions des bâtiments d'habitation existants sont admises, hormis en zone inondable, à conditions cumulatives :
 - d'être limitées à 30 m² d'emprise au sol supplémentaire totale, à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et de se situer en contiguïté du bâti existant ;
 - que l'ensemble des bâtiments et leurs extensions n'excèdent pas 200 m² de surface de plancher totale sur le tènement foncier ;

- de bénéficier d'une insertion paysagère (cohérence de volume et d'aspect avec le bâti existant, plantations d'accompagnement d'arbres ou arbustes aux abords du bâti) ;
- de ne pas créer de nouveau logement.
- les piscines sont admises à condition d'être situées dans un rayon de 25 m maximum par rapport à l'habitation existante (mesuré en tout point des murs extérieurs de l'habitation existante) et que l'emprise du bassin soit inférieure à 70 m² ;
- les annexes, y compris les locaux techniques, sont admises à conditions cumulatives d'être limitées à 30 m² d'emprise au sol totale sur le tènement foncier (ensemble de parcelles solidaires) et d'être situées dans un rayon de 25 m par rapport à l'habitation existante (mesuré en tout point des murs extérieurs de l'habitation existante).

Pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- les affouillements et exhaussement du sol qui sont liés à des aménagements routiers dès lors que ceux-ci auraient satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impacts, loi sur l'eau, etc.).
- les affouillements et exhaussements des sols quand ils sont liés à des ouvrages et installations d'intérêt général ou qu'ils répondent à un impératif technique lié à la nature de la construction ou à la topographie du site ;
- les antennes érigées sur les mâts, par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ;
- les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles à titre de logements ou pour entreposer le matériel agricole, les récoltes, ou pour abriter les animaux ;
- les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité : lignes, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de poste électriques, ainsi que les exhaussements et affouillements qui y sont liés ;
- toutes les activités autres que les ICPE devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur notamment au niveau du bruit.

Secteur Ah :

- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation à condition que l'extension soit réalisée une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. Le bâtiment et son extension ne peuvent excéder 300 m² de SPC.

Sont de surcroît soumises à des conditions particulières dans la trame des zones inondables identifiées dans les documents graphiques :

- *Pour les constructions nouvelles :*
- La reconstruction sous réserve :
 - que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
 - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - que la surface du 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la côte PHE + 30 cm.
- *Pour les constructions existantes :*
- La modification de construction sans changement de destination, hormis ceux autorisés sur les bâtiments désignés aux plans de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité.

- La création d'ouvertures au-dessus de la côte PHE est admise.
 - *Pour les autres projets et travaux :*
- Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- La création ou la modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum,
- Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les chassis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m sont admis.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- Les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

Sont soumises de surcroît à des conditions particulières dans la trame du forage de la Barandonne :

- Les accumulations de carburants, produits chimiques et autres destinés au fonctionnement du chantier qui n'y seront tolérés que dans la stricte mesure de la nécessité.
- L'usage normal des engrais et produits de traitement courants reste autorisé en surface, sauf avis des autorités compétentes.

Sont soumises de surcroît à des conditions particulières dans la trame du captage des Plans :

- Les excavations, travaux souterrains, gravières devront être limités à une profondeur permettant de maintenir une épaisseur de terrain naturel d'au moins 2 mètres au-dessus de la position la plus haute de la surface piézométrique de la nappe.

Sont soumises de surcroît à des conditions particulières dans la zone de dangers significatifs de la canalisation GRTgaz :

- L'équipe régionale travaux tiers évolution des territoires doit être consultée pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails de clôtures doivent être en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Toute création ou transformation d'usage d'un accès existant est soumise à autorisation du gestionnaire.

Toute création ou modification des accès des voies ou sections de voie est interdite pour les riverains de la route express RD6086, de la RD443 et de la RD901.

Il est rappelé que l'accès sur une route départementale est soumis à l'accord du service gestionnaire (y compris pour le changement de destination).

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les voies à ouvrir en impasse doivent avoir une largeur de plateforme d'au moins 6 mètres. Ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) de faire demi-tour.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable & défense incendies

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée 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. Par ailleurs, conformément à la réglementation en vigueur, le puits de forage doit être situé au minimum à :

- 200 m d'une décharge ou une installation de stockage de déchets
- 35 m des ouvrages d'assainissement collectif ou non collectif
- 35 m des canalisations d'eaux usées ou transportant des matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines
- 35 m des stockages hydrocarbures, de produits chimiques ou phytosanitaires
- 35 m des bâtiments d'élevage et de leurs annexes
- 50 m des parcelles potentiellement concernées par l'épandage des déjections animales et effluents d'élevage issus des installations classées
- 35 m des parcelles concernées par les épandages de boues issues des stations de traitement des eaux usées urbaines ou industrielles (si la pente est inférieure à 7%)
- 100 m des parcelles concernées par les épandages de boues issues des stations de traitement des eaux usées urbaines ou industrielles (si la pente est supérieure à 7%)

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches, poteaux d'incendies ou réserves artificielles répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement eaux usées domestiques ou assimilées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du zonage d'assainissement. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

3) Assainissement eaux pluviales

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser **a minima** un ouvrage de récupération d'eaux pluviales en vue de leur infiltration.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare. Les aménagements réalisés devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément aux préconisations de la Mission Inter Services de l'Eau (MISE) du Gard.

4) Électricité - Téléphone - Télédistribution

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Règle générale :

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 8 mètres de l'axe des chemins ouverts à la circulation générale.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours.

6.2. Exceptions :

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques (notamment recul imposé le long des RD hors agglomération), des implantations différentes peuvent être admises :

- pour l'extension ou la surélévation de bâtiments existants implantés en dérogation de la règle générale ;
- ou pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment ainsi que pour les équipements techniques liés à la sécurité, aux voies ferrées de transport public et au stationnement pourront être édifiés en limite des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ; ou en observant un retrait minimal de 1 mètre.

6.3. Cas particulier :

Les constructions, installations et remblais doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, **sans pouvoir être inférieure à 3 mètres**.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours et où il n'est pas en limites séparatives.

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment et les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement pourront être implantés soit en limite séparative, soit en observant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions non contigües situées sur une même propriété sera au **minimum égale à 4 mètres**, à l'exception des bâtiments annexes.

> Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des extensions des bâtiments d'habitation existants autorisées au titre de l'article L151-12 ainsi que des bâtiments bénéficiant d'un changement de destination au titre de l'article L151-11 pour de l'habitation et dont l'emprise existante totale de l'ensemble de bâtiments désigné sur les plans de zonage est inférieure à 200 m², est limitée à 30 m² supplémentaire, à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

L'emprise au sol maximale des annexes liées aux bâtiments d'habitation existants est de 30 m² au total sur l'ensemble du tènement foncier (ensemble de parcelles solidaires).

L'emprise au sol maximale du bassin des piscines est limitée à 70 m² par parcelle.

Dans le secteur Ah :

L'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut pas être supérieure à 25% de la surface du terrain.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction ou de l'installation. Les éléments de superstructure technique (cheminées, antennes et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

2) Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à **9 mètres au faîtage**. Cette hauteur peut être portée à **14 mètres pour les bâtiments agricoles et à 25 mètres pour les silos** et des éléments ponctuels de superstructure.

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

La hauteur maximale des extensions des bâtiments d'habitation existants autorisées en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme est limitée à la hauteur du bâti existant sur lequel il s'adosse.

La hauteur maximale des annexes autorisées est de **3,5 m au faîtage**, mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Une minoration de **1,50 mètre** est exigée en cas de toiture plate.

Dans le secteur Ah :

La hauteur maximale des extensions autorisées est limitée à celle de la construction existante à laquelle elles se rapportent.

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent une hauteur différente et pour les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement, la hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder 15 mètres. Les éléments de superstructure technique (exemple : antennes, mâts, etc) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

Cette disposition n'est pas réglementée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

> Article 11 : Aspect extérieur

1) Volumes

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

Pour limiter l'impact de ces bâtiments dans le paysage, ceux-ci seront de préférence implantés le plus près possible des parties actuellement urbanisées.

Un soin particulier doit être apporté à l'aspect et à la composition architecturale de la construction du côté où elle est la plus perceptible.

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

Les panneaux en bois peuvent être autorisés dans le cas d'une intégration paysagère.

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

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Les bâtiments d'exploitation devront, dans la mesure du possible, être masqués par un écran végétal constitué d'essences locales variées.

L'entretien, la restauration et la modification des constructions doivent faire appel à des procédés destinés à maintenir leur aspect général et l'unité de l'ensemble.

Les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

Elles devront être constituées de dispositifs simples à claire voie (type clôture en bois) ou de grillages doublés d'une haie vive. Les haies seront composées de végétaux d'essence variées et non taillées au cordeau (haies vives), à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Dans l'ensemble de la zone agricole, y compris autour des bâtiments d'habitations ou des bâtiments agricoles, les clôtures maçonnées sont interdites.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel, la hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, au sein de l'assiette foncière de l'opération.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

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

Obligations minimales de places de stationnement :

DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE STATIONNEMENTS REQUIS	CAS PARTICULIERS
HABITATION	2 PAR LOGEMENT	
ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	A DEFINIR EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET	
EXPLOITATIONS AGRICOLES	NON REGLEMENTEES	

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

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces constructions et installations.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage, il est imposé de laisser un maximum d'espaces libres en pleine terre. Dans la mesure du possible, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Pour les aires de stationnement, il est imposé la plantation d'un arbre de moyen développement minimum par tranche de 4 places.

Les abords des bâtiments d'exploitation devront être végétalisés afin de limiter l'impact visuel de la construction. Les essences locales sont à privilégier. L'aménagement devra obligatoirement comporter plusieurs essences de végétaux.

En raison de leurs propriétés allergènes avérées l'utilisation d'essences de cyprès devra être limitée.

Les boisements et arbres existants autour des bâtiments d'habitation ou d'exploitation agricoles devront être préservés, ou à défaut, remplacés par des arbres d'essence locale, implantés de manière à contribuer à créer un écrin végétal autour des bâtiments.

Les constructions nouvelles et les extensions admises en zone agricole seront accompagnées de plantations d'arbres ou d'arbustes aux abords du bâti.

Section 3 – Possibilités d'occupation du sol

> Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé.

Titre 5 – Dispositions applicables aux zones Naturelles

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

> Description

La zone N recouvre des espaces de la commune équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

La zone N intègre des bâtiments existants, destinés à l'habitation ainsi que des exploitations agricoles ou forestières. La zone N ne permet pas la construction de bâtiments, hormis :

- les extensions limitées des habitations existantes et leurs annexes, dès lors que ces extensions et annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme ;
- les bâtiments destinés à l'exploitation agricole ou forestière, sous strictes conditions.

Des équipements publics peuvent également être admis en zone N, sous réserve de leur compatibilité « avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées » et de ne pas porter « atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

La zone N comporte 3 secteurs :

- **Nls** - zone naturelle touristique destinées à des équipements spécifiques, elle est comprise dans le périmètre du secteur sauvegardé- (Section AY). La zone Nls concerne une partie de l'OAP du Champ de Mars pour la création d'espaces publics paysagers urbains.
- **Neq** -zone destinée à recevoir des équipements légers- (Section AD)
- **Nh** – zone correspondant à des Secteurs de Tailles et de Capacités Limitées –STECAL-.

La zone N permet le **changement de destination de bâtiments existants** désignés sur les plans de zonage et le règlement, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou forestière, ainsi que la qualité paysagère du site, conformément à l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme. Les changements de destination autorisés sont strictement encadrés par le règlement.

> Localisation

- Les berges du Rhône et d'Ardèche et le Rhône (Sections AB, AS, AC,AD, AE, AH,AY),
- Les bois de la Blache (Section AN),
- Le secteur de Saint Pancrace (Section AT),
- Le secteur des Landes et de la Mirandole (Sections, AO, AR, AP)
- Le secteur de Colombier et quartier Sud, le secteur des Tuillières Sud, (Sections AD, AE, AH)
- Le Champ de Mars/Crussol Sud (Section AY).

> Principaux objectifs

Dans l'ensemble de la zone N:

- Maintien/préservation du caractère naturel des sites.

Dans le secteur **Nls** :

- Mise en valeur du Champ de Mars et de ses abords en interface avec le Rhône.

Dans le secteur **Neq** :

- Création d'équipements publics compatibles avec la vocation naturelle de la zone.

Dans le secteur **Nh** :

- Gestion de l'existant tout en limitant la consommation foncière et l'artificialisation (limitation de l'étalement urbain).

> Principales traductions réglementaires

Dans l'ensemble, la zone N se caractérise par :

- Un principe général d'inconstructibilité ou de constructibilité limitée.

Le secteur **NLs** se caractérise par :

- Des règles de constructibilité permettant la création d'équipements publics.
- Des règles permettant l'installation d'activités liées au tourisme,

Le secteur **Neq** se caractérise par :

- Des règles permettant l'implantation d'équipements publics de type sportif, ainsi que l'implantation d'une aire d'accueil des gens du voyage.

Le secteur **Nh** se caractérise par :

- Des règles permettant la possibilité de 30% d'extension.

Rappel des servitudes et autres dispositions affectant la zone

> Servitudes

La zone N est soumise aux servitudes suivantes:

- **AS1**: Servitude de protection des eaux potables (captage de la Barandonne),
- **EL3** : Servitude de halage et de marchepied,
- **I3** : Servitude autour des canalisations de gaz qui concerne également le secteur Neq,
- **I4** : Servitude de lignes électriques moyenne et basse tension,
- **EL2**: Risque inondation PSS Ardèche et Rhône.
- **ILS** : Servitude archéologique.

Le secteur NLs est soumis à la servitude pour fouilles archéologiques (ILS).

A ce titre l'occupation/l'utilisation des sols peut être limitée ou soumise à des prescriptions particulières.

La zone N comprend également les Périmètres de Protection Rapproché du captage de la Blâche défini par l'hydrogéologue agréé (représenté sur les documents graphiques).

Les zones **NLs** et **Neq** sont également affectées par un classement sonore de niveau 4 au titre de l'arrêté du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard.

> Obligations en termes de débroussaillage

Le débroussaillage des propriétés bâties situées dans les bois, forêts, landes, maquis, garrigues et boisements, ou éloignés de moins de 200 mètres de ces types de végétation est obligatoire (article L.322-3 du Code forestier).

> Risques

La zone N est partiellement soumise à un risque aléa fort d'inondation au titre de la doctrine aléa Rhône. Ce dernier est matérialisé par une trame spécifique dans les documents graphiques.

La zone N est impactée par les bandes d'effets des canalisations de Transport de Gaz (zone N et secteur Neq).

La zone N est également impactée par l'aléa glissement de terrain repéré sur les plans de zonage et matérialisé en annexe (la Blâche).

En application de l'article L 341-1 du Code Forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable, quel que soit le zonage du PLU, cette autorisation de défrichement étant susceptible de se voir opposer une décision de refus lorsqu'il existe un risque d'incendie (article L 341-3 du Code Forestier).

La zone N est partiellement soumise à un aléa feu de forêt modéré, un aléa feu de forêt élevé et un aléa feu de forêt très élevé. Pour ce dernier, les secteurs de Saint Pancrace, Bagatelle ainsi que le bois de la Blèche sont tout particulièrement exposés.

>Contraintes sanitaires

La zone N fait l'objet d'un périmètre de protection sanitaire défini dans un rayon de 100 mètres autour de la station d'épuration.

La zone N est très partiellement affectée par le périmètre de protection du forage de la Blèche.

Le secteur Neq est soumis au périmètre de protection du captage de la Chapelle.

> Orientation d'Aménagement et de Programmation

L'occupation et l'utilisation des sols de la zone devra être compatible avec les dispositions d'aménagement de principe exposées dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation figurant dans le dossier de PLU (pièce n°3), tant en ce qui concerne les dessertes, l'organisation des circulations des piétons et deux roues, les éléments paysagers et de composition urbaine visant la qualité et l'homogénéité du cadre de vie.

Section 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol

> Article 1 : Occupations ou utilisations du sol interdites

En règle générale toute nouvelle construction est interdite (à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ci-après), notamment :

- Les constructions destinées à l'habitation, sauf aux conditions de l'article 2 ci-après.
- Les constructions destinées aux bureaux.
- Les constructions destinées à l'artisanat.
- Les constructions destinées à l'industrie.
- Les constructions et installations destinées à la fonction d'entrepôt.
- Tout type d'installation classée pour la protection de l'environnement.
- Les terrains de camping ou de caravaning.
- Le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs autrement que dans les conditions visées à l'article 2.
- Les affouillements ou exhaussements de sol autres que ceux visés à l'article 2.
- Toutes les constructions et usages du sol non mentionnées à l'article 2.

Dans le secteur Nh :

Les modes d'occupations des sols, catégories de constructions et les destinations de constructions suivantes sont interdites :

- les constructions à usage d'hébergement hôtelier ou para-hôtelier ;
- les constructions et extensions destinées à l'habitation autres que celles mentionnées à l'article 2 ci-après ;
- les constructions à usage de bureaux ou de services ;
- les constructions à usage de commerce ;
- les constructions à usage d'artisanat ;
- les constructions à usage d'industrie (y compris les lotissements industriels) ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux (constructions destinées au stockage de marchandises et de matériel) ;
- les parcs d'attraction ;

- les aires de stationnement ou de dépôt de véhicules ;
- les campings et le stationnement des caravanes ;
- les constructions à usage d'exploitations agricoles ou forestières.

Dans le secteur NLS :

- Les constructions nouvelles à l'exception de celles autorisées à l'article 2.

Sont interdits de surcroît dans la trame des zones inondables d'aléa fort :

- Les constructions nouvelles à l'exception de celles citées à l'article 2 suivant et notamment :
 - o La reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation,
 - o La création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m de hauteur,
- La modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logement.
- Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

Sont interdits de surcroît dans les périmètres de protection du forage de la Barandonne repérés sur les documents graphiques :

- Les installations de réservoirs, dépôts, canalisations d'hydrocarbures solides ou liquides autres que ceux destinés aux usages privés (ces derniers devant respecter des normes strictes de sécurité à exiger pour l'obtention des permis de construire).
- Les installations de fosses à purin, dépôts de matières de vidanges,
- Sont particulièrement interdits les puits perdus, l'abandon de cadavres d'animaux ou de produits putrescibles et les rejets d'eaux usées directement dans le milieu naturel.
- Les épandages d'engrais chimiques ou tous produits ou substances destinés à la fertilisation des sols ou à la lutte contre les ennemis des cultures dangereux.

Sont interdits de surcroît dans le périmètre de protection sanitaire de la station d'épuration:

Toute forme de construction.

Sont interdits de surcroît dans les bandes d'effets de la canalisation GRTgaz :

- Dans la zone d'effets létaux significatifs (zone de dangers très graves pour la vie humaine), les Etablissements Recevant du Public de plus de 100 personnes,
- Dans la zone d'effets létaux (zone de dangers graves pour la vie humaine), les Etablissements Recevant du Public de 1ère à 3ème catégorie (de plus de 300 personnes), les Immeubles de Grande Hauteur et les Installations Nucléaires de Base,

> Article 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve de ne pas porter atteinte à la vocation d'espace naturel de la zone, ni à la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, sont admis :

Sont limitativement autorisés en zone N :

Pour les exploitations agricoles et forestières :

- Les constructions nouvelles, y compris les extensions des bâtiments existants, hormis en zone d'aléa inondation, à conditions cumulatives :
 - o qu'elles soient nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
 - o qu'elles bénéficient d'une insertion paysagère (cohérence de volume avec le bâti environnant, plantations d'arbres d'accompagnement ou arbustes aux abords du bâti) ;
 - o qu'elles soient implantées en continuité ou à une distance la plus limitée possible vis-à-vis des bâtiments existants, avec un maximum de 50 m (mesuré depuis les murs extérieurs les plus proches), sous réserve du respect des distances réglementaires imposées à certains bâtiments agricoles ou de nécessités techniques dûment justifiées.

- la création de nouveau siège d'exploitation ou de nouveau bâtiment agricole, en dérogation de cette dernière règle est admise, hormis en zone d'aléa inondation, à conditions :
 - o que cette implantation soit justifiée par la nécessité de se situer à proximité des terres de l'exploitation et qu'il n'y ait pas de bâtiment de substitution existant à proximité ;
 - o que la meilleure intégration paysagère possible soit recherchée (s'accoler à un boisement existant ou si impossibilité, créer un écrin végétal aux abords du bâti (arbres, arbustes,...), à l'instar des bâtiments agricoles traditionnels.
- Les constructions à usage d'habitation réalisées dans le cadre des besoins d'une exploitation, hormis en zone d'aléa inondation, peuvent être admises à conditions cumulatives :
 - o qu'elles soient implantées en continuité ou à une distance la plus limitée possible vis-à-vis des bâtiments existants, avec un maximum de 50 m (mesuré depuis les murs extérieurs les plus proches), sous réserve du respect des distances réglementaires imposées à certains bâtiments agricoles ou de nécessités techniques dûment justifiées.
 - o que leur surface de plancher (SDP) maximale soit limitée à 200 m².
- Les activités complémentaires à l'agriculture sont admises, hormis en zone d'aléa inondation, à conditions que l'activité principale du domaine reste agricole et que les activités complémentaires soient limitées :
 - o à l'hébergement ou au logement touristique (type gîte ou chambre d'hôtes), à la vente de produits à la ferme, de produits locaux ou artisanaux,... et à condition d'être aménagées dans le volume des bâtiments existants (hors bâtiments désignés graphiquement sur les plans de zonage) ;
 - o au camping à la ferme, et aux aménagements extérieurs légers qui y sont liés, à conditions d'être limité à 6 emplacements et être situé sur l'emprise foncière du siège d'exploitation ou à proximité.

Pour le bâtiment n°17 désigné sur les plans de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le changement de destination est admis, à conditions cumulatives :

- que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
 - o il est rappelé que la demande de changement de destination est soumise à permis de construire et à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des sites et des paysages (CDNPS) ;
 - o le propriétaire qui fait la demande de changement de destination de ses bâtiments est responsable de la protection des nouveaux usages de ses bâtiments vis-à-vis de la zone naturelle et des zones cultivées proches. Il devra mettre en œuvre tous les dispositifs nécessaires à cette fin (mise à distance, protections par des haies denses, systèmes antidérive, etc.).
- que le changement de destination soit limité, dans cette zone d'aléa fort du lit du Rhône, à l'habitation, à l'hébergement hôtelier et touristique, à la restauration et salles de réception liées à la vocation touristique du lieu, à condition de ne pas accroître la vulnérabilité face au risque d'inondation : pas d'augmentation du nombre de logements ou « équivalent logement », de la capacité de réception ou de restauration, par rapport à ceux existants et mise en œuvre de mesures de protections face au risque ;
- ou encore au retour à l'activité agricole ;
- que le changement de destination soit limité à l'emprise des bâtiments existants désignés sur les plans de zonage.

Pour les habitations existantes en zone naturelle, non liées et nécessaires à une exploitation agricole, et conformément à l'article L151-12 du code de l'urbanisme :

- hormis en zone d'aléa inondation, les extensions des bâtiments d'habitation existants sont admises à conditions cumulatives :
 - o d'être limitées à 30 m² d'emprise au sol supplémentaire totale, à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU, et de se situer en contiguïté du bâti existant ;
 - o que l'ensemble des bâtiments et leurs extensions n'excèdent pas 200 m² de surface de plancher total sur le tènement foncier ;

- de bénéficier d'une insertion paysagère (cohérence de volume et d'aspect avec le bâti existant, plantations d'accompagnement d'arbres ou arbustes aux abords du bâti) ;
- de ne pas créer de nouveau logement.
- les piscines sont admises à conditions d'être situées dans un rayon de 25 m maximum par rapport à l'habitation existante (mesuré en tout point des murs extérieurs de l'habitation existante) et que l'emprise du bassin soit inférieure à 70 m² ;
- les annexes, y compris les locaux techniques, sont admises à conditions cumulatives d'être limitées à 30 m² d'emprise au sol totale sur le tènement foncier (ensemble de parcelles solidaires) et d'être situées dans un rayon de 25 m par rapport à l'habitation existante (mesuré en tout point des murs extérieurs de l'habitation existante).

Pour certains modes d'occupations des sols et autres catégories de constructions, les destinations de constructions suivantes sont admises sous conditions :

- Les affouillements ou exhaussements de sol à condition d'être nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone.
- Sont admis les remblais et déblais rendus nécessaires pour aménager une infrastructure dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses réglementations inhérentes à ce type de travaux.
- Sont admises les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Sont admises les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité : lignes, bâtiments techniques, équipements ou mise en conformité des clôtures de poste électriques, ainsi que les exhaussements et affouillements qui y sont liés.

Dans le secteur NLs :

- Les constructions légères et non définitives destinées à renforcer l'attractivité du site ;
- Le changement de destination des bâtiments existants,
- Les extensions mesurées des constructions à condition que l'extension ne dépasse pas 30% de la Surface de Plancher existante à la date d'approbation du PLU et soit réalisée en une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU.
- Les équipements publics.

Dans le secteur Neq :

- Les constructions et installations d'équipements collectifs à usage de sports et de détente.
- Les constructions nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs : gradins, vestiaires, local technique, club-house, ...
- Les aires de grand passage des gens du voyage, ainsi que les équipements qui y sont affectés, sous réserves d'une intégration dans le site et le paysage existants, et seulement sur l'emplacement réservé défini au plan de zonage.
- Les aménagements et les équipements de loisirs, de détente et de sports ainsi que les aménagements de promenades et d'aires de jeux à caractère public.
- Les aires de stationnement.

Secteur Nh :

- Les extensions mesurées des constructions à usage d'habitation à la date d'approbation du présent PLU à condition que l'extension ne dépasse pas 30% de la Surface de Plancher de la Construction existante (SPC) et soit réalisée une seule fois à partir de la date d'approbation du PLU. Le bâtiment et son extension ne peuvent excéder 300 m² de SPC.

Sont de surcroît soumises à des conditions particulières dans la trame des zones inondables identifiée dans les documents graphiques :

- *Pour les constructions nouvelles :*
- La reconstruction sous réserve :
 - que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
 - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
 - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
 - de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
 - que la surface du 1er plancher aménagé soit calé au minimum à la côte PHE + 30 cm.
- *Pour les constructions existantes :*

La modification de construction sans changement de destination, hormis ceux autorisés sur les bâtiments désignés aux plans de zonage au titre de l'article L151-11 du code de l'urbanisme, allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité.

La création d'ouvertures au-dessus de la côte PHE est admise.

• *Pour les autres projets et travaux :*

- Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, postes de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE+30cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- La création ou la modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum,
- Les opérations de déblais/remblais sont admises à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les châssis et serres dont la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80 m sont admis.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.
- Les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

Sont soumises de surcroît à des conditions particulières dans la trame du forage de la Barandonne :

- Les accumulations de carburants, produits chimiques et autres destinés au fonctionnement du chantier qui n'y seront tolérés que dans la stricte mesure de la nécessité.
- L'usage normal des engrais et produits de traitement courants reste autorisé en surface, sauf avis des autorités compétentes.

Sont soumises de surcroît à des conditions particulières dans la zone de dangers significatifs de la canalisation GRTgaz :

- L'équipe régionale travaux tiers évolution des territoires doit être consultée pour tout nouveau projet d'aménagement ou de construction et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Section 2 – Conditions de l'occupation du sol

> Article 3 : Accès et voirie

1) Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Ils seront limités au strict nécessaire afin d'éviter leur multiplication.

Une autorisation d'urbanisme peut être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou privées et pistes cyclables, ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les portails de clôtures doivent être en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'emprise publique.

Toute création ou modification des accès des voies ou sections de voie est interdite pour les riverains de la RD343.

Toute création ou transformation d'usage d'un accès existant est soumise à autorisation du gestionnaire.

Il est rappelé que l'accès sur une route départementale est soumis à l'accord du service gestionnaire (y compris pour le changement de destination).

2) Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination des aménagements ou des constructions qui y sont envisagés.

Les voies à ouvrir en impasse doivent avoir une largeur de plateforme d'au moins 6 mètres. Ces voies doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (secours, lutte contre l'incendie, ramassage des déchets notamment) de faire demi-tour.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, ordures ménagères. Aucune voie automobile ne doit avoir une chaussée ou une plate-forme roulable d'une largeur inférieure à 5,00 mètres.

> Article 4 : Desserte par les réseaux

1) Eau potable & défense incendies

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage, forage ou puits particulier pourra être exceptionnellement autorisée 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. Par ailleurs, conformément à la réglementation en vigueur, le puits de forage doit être situé au minimum à :

- 200 m d'une décharge ou une installation de stockage de déchets
- 35 m des ouvrages d'assainissement collectif ou non collectif
- 35 m des canalisations d'eaux usées ou transportant des matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines
- 35 m des stockages hydrocarbures, de produits chimiques ou phytosanitaires
- 35 m des bâtiments d'élevage et de leurs annexes
- 50 m des parcelles potentiellement concernées par l'épandage des déjections animales et effluents d'élevage issus des installations classées
- 35 m des parcelles concernées par les épandages de boues issues des stations de traitement des eaux usées urbaines ou industrielles (si la pente est inférieure à 7%)
- 100 m des parcelles concernées par les épandages de boues issues des stations de traitement des eaux usées urbaines ou industrielles (si la pente est supérieure à 7%)

La défense contre l'incendie devra être assurée par des bouches, poteaux d'incendies ou réserves artificielles répondant, en tout temps, aux caractéristiques suivantes :

- Débit en eau minimum de 60 m³/h pendant 2 heures pour un bar de pression ;
- Distance maximale de 200 mètres entre le risque à défendre et le point d'eau par les cheminements carrossables ;
- Distance maximale de 200 mètres entre les points d'eau par les chemins carrossables.

2) Assainissement

Assainissement eaux usées domestiques ou assimilées

En l'absence d'un réseau public d'assainissement, les pétitionnaires devront réaliser des dispositifs de traitement conformes à la réglementation en vigueur ainsi qu'aux dispositions du zonage d'assainissement. Toute création ou réhabilitation d'une filière d'assainissement non collectif devra se faire avec l'accord du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Le raccordement au réseau d'eaux usées collectif est obligatoire si ce réseau existe.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public d'eaux pluviales 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.

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le propriétaire doit faire réaliser **a minima** un ouvrage de récupération d'eaux pluviales en vue de leur infiltration.

Il est recommandé que la limitation des débits évacués soit de l'ordre de 7 litres par seconde et par hectare.

Les aménagements réalisés devront intégrer les contraintes en matière de rétention des eaux pluviales conformément aux préconisations de la Mission InterServices de l'Eau (MISE) du Gard.

3) Electricité/Gaz/Télécoms

Dans la mesure du possible, les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installées en souterrain ou placées de telle manière que l'installation soit la plus discrète possible et ne nuise pas au caractère des lieux.

> Article 5 : Caractéristiques des terrains

Non réglementé.

> Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Règle générale :

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à **au moins 8 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts** à la circulation générale.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours.

6.2. Exceptions :

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques (notamment recul imposé le long des RD hors agglomération), des implantations différentes peuvent être admises :

- pour l'extension ou la surélévation de bâtiments existants implantés en dérogation de la règle générale ;
- ou pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment ainsi que pour les équipements techniques liés à la sécurité, aux voies ferrées de transport public et au stationnement pourront être édifiés en limite des voies publiques existantes, modifiées ou à créer ; ou en observant un retrait minimal de 1 mètre.

Dans le secteur NLs : Des dispositions différentes pourront être admises et développées dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3) selon les prescriptions établies dans les notices y correspondant.

6.3. Cas particuliers :

Les constructions, installations et remblais doivent être implantées en respectant un recul de 10 mètres de large de part et d'autre de la limite haute des berges des cours d'eau. Cette disposition ne concerne pas :

- les travaux de protection ;
- les remblais strictement nécessaires à la réalisation ou à l'amélioration d'ouvrage de franchissement.

> Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions (y compris les annexes) doivent s'implanter avec un recul au moins égal à la moitié de la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 3 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- A l'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles ci-dessus, dans la mesure où l'extension ne vient pas aggraver ce non-respect.

Le débord de toit n'est pas pris en compte dans le calcul. Le débord de toit est autorisé à 1 mètre maximum dans la mesure où il n'occasionne pas de nuisances aux piétons et aux secours et où il n'est pas en limites séparatives.

L'implantation en limite n'est pas possible en présence d'un fossé drainant les eaux pluviales.

Dans le secteur NLs :

Des dispositions différentes pourront être admises et développées dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3) selon les prescriptions établies dans les notices y correspondant.

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent d'être implantés différemment et les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement pourront être implantés soit en limite séparative, soit en observant un retrait minimal de 1 mètre par rapport à la limite.

> Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

> Article 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol maximale des extensions des bâtiments d'habitation existants autorisées au titre de l'article L151-12 est limitée à 30 m² supplémentaire, à compter de la date d'approbation de la modification n°1 du PLU.

L'emprise au sol maximale des annexes liées aux bâtiments d'habitation existants est de 30 m² au total sur l'ensemble du tènement foncier (ensemble de parcelles solidaires).

L'emprise au sol maximale du bassin des piscines est limitée à 70 m² par parcelle.

Dans le secteur Nh :

L'emprise au sol des constructions (surface projetée au sol de toutes les surfaces couvertes) ne peut pas être supérieure à 25% de la surface du terrain.

> Article 10 : Hauteur maximum des constructions

1) Définition de la hauteur maximum des constructions

La « hauteur totale » des constructions est mesurée verticalement à partir du terrain naturel jusqu'au point le plus haut de la construction ou de l'installation. Les éléments de superstructure technique (cheminées, antennes et dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables comme les capteurs solaires) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction, à condition que leur propre hauteur, mesurée à partir de la surface extérieure de la toiture, n'excède pas 1,50 mètre. A contrario, les éléments tels que les cages d'ascenseur, les climatisations, les VMC et autres locaux techniques sont pris en compte dans le calcul de la hauteur.

2) Hauteur maximum

La hauteur maximale des constructions est fixée à **9 mètres au faitage**.
Une minoration d' **1,50 mètre** est exigée en cas de toiture plate.

La hauteur maximale des extensions des bâtiments d'habitation existants autorisées en application de l'article L151-12 du code de l'urbanisme est **limitée à la hauteur du bâti existant sur lequel il s'adosse**.
La hauteur maximale des annexes autorisées est de **3,5 m au faitage**, mesurée en tout point du bâtiment à partir du terrain naturel.

Dans le secteurs Nh:

La hauteur maximale des extensions autorisées est limitée à celle de la construction existante à laquelle elles se rapportent.

Dans le secteur NLS :

Des dispositions différentes pourront être admises et développées dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3) selon les prescriptions établies dans les notices y correspondant.

Toutefois, sauf disposition particulière prévue aux documents graphiques, pour les équipements publics ou d'intérêt collectif dont la nature ou le fonctionnement nécessitent une hauteur différente et pour les équipements techniques liés à la sécurité, aux différents réseaux, à la voirie, aux voies ferrées de transport public et au stationnement, la hauteur maximum des constructions prise à compter du niveau du sol ne peut excéder 15 mètres. Les éléments de superstructure technique (exemple : antennes, mâts, etc) ne sont pas pris en compte pour le calcul de la hauteur de la construction.

Cette disposition n'est pas réglementée pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public de transport d'électricité.

> Article 11 : Aspect extérieur

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisnants, des sites et des paysages urbains et avec la conservation des perspectives monumentales et naturelles. Une attention particulière devra être portée aux choix des matériaux et à l'aspect extérieur des bâtiments compte tenu du caractère naturel du site.

Notamment, pour les interventions sur le bâti existant (ancien notamment), les travaux d'entretien, de rénovation et de réhabilitation doivent être réalisés en préservant les formes, volumes, ouvertures et hauteurs existantes.

Les panneaux en bois peuvent être autorisés dans le cas d'une intégration paysagère.

Les clôtures doivent être transparentes à l'eau.

Elles devront être constituées de dispositifs simples à claire voie (type clôture en bois) ou de grillages doublés d'une haie vive. Les haies seront composées de végétaux d'essence variées et non taillées au cordeau, à planter notamment le long des limites séparatives afin de préserver la perception d'un espace paysager sans cloisonnement marqué.

Dans l'ensemble de la zone agricole, y compris autour des bâtiments d'habitations ou des bâtiments agricoles, les clôtures maçonnées sont interdites.

La hauteur de la clôture se mesure à partir du terrain naturel, la hauteur des clôtures ne peut excéder deux mètres.

Dans le secteur NLs :

Des dispositions différentes pourront être admises et développées dans les secteurs soumis à Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièce n° 3) selon les prescriptions établies dans les notices y correspondant.

> Article 12 : Stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, au sein de l'assiette foncière de l'opération.

Les dimensions à prendre en compte dans le cas de garages ou aires de stationnement sont au minimum de 5,00 mètres pour la longueur et de 2,50 mètres pour la largeur. Cette dernière dimension est portée à 3,30 mètres pour une aire de stationnement "handicapé", et à 2,20 pour une place de stationnement longitudinal dont la longueur sera au minimum de 5,50 mètres.

Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles ci-après est fractionné, il est arrondi au nombre supérieur.

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

Obligations minimales de places de stationnement

DESTINATIONS DE CONSTRUCTIONS	NOMBRE DE STATIONNEMENTS REQUIS	CAS PARTICULIERS
HABITATION	2 PAR LOGEMENT	
ÉQUIPEMENTS COLLECTIFS	A DEFINIR EN FONCTION DES CARACTERISTIQUES DU PROJET	

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

Pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à créer sera fonction de la vocation et de la fréquentation de ces constructions et installations.

> Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces libres correspondent à la surface de terrain non occupées par les constructions, les aires de stationnement ainsi que les aménagements de voiries ou d'accès.

Les dispositifs pour la récupération et le stockage des eaux pluviales doivent être intégrés dans le paysage environnant :

- Les cuves doivent être intégrées aux bâtiments ou enterrées.
- Les bassins de rétention ne doivent pas excéder une profondeur de deux mètres. Ils doivent être non grillagés, accessibles et traités en espaces verts paysagers.

L'ensemble des espaces libres doit faire l'objet d'un traitement paysager à dominante végétale. Afin de limiter l'imperméabilisation des sols et de préserver la qualité du paysage, il est imposé de laisser un maximum d'espaces libres en pleine terre. En règle générale, les arbres de hautes tiges existants et les masses végétales significatives doivent être maintenus, déplacés ou remplacés par un plant de même importance.

Tout projet doit comporter une végétation d'accompagnement, en particulier autour des aires de stockage ou de dépôt.

En raison de leurs propriétés allergènes avérées l'utilisation d'essences de cyprès devra être limitée.

Les boisements et arbres existants autour des bâtiments d'habitation ou d'exploitation agricoles devront être préservés, ou à défaut, remplacés par des arbres d'essence locale, implantés de manière à contribuer à créer un écrin végétal autour des bâtiments.

Les constructions nouvelles et les extensions admises en zone agricole seront accompagnées de plantations d'arbres ou d'arbustes aux abords du bâti.

Section 3 – Possibilités maximales d'occupation du sol

> Article 14 : Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Non règlementé.

Annexe au règlement du PLU : Lexique

Accès : l'accès correspond à la limite de la parcelle donnant directement sur la voie ; limite qui peut être soit bâtie (garage) ou close (portail), soit non bâtie (bande d'accès ou servitude de passage), et par lesquels les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet depuis la voie de desserte.

Aléa : probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort (voire très fort) en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance. Ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

Alignement : l'alignement est la limite séparant le domaine public de la propriété privée. Il sert de référence pour déterminer l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions étant édifiées soit « à l'alignement », soit « en retrait par rapport à l'alignement ».

Acrotère : muret en béton ou en maçonnerie couronnant généralement une terrasse ou toiture terrasse et destiné à recevoir les relevés d'étanchéité et éventuellement à masquer les éléments en saillie sur une toiture à faible pente. Couronnement d'un mur au-dessus d'une terrasse ou d'un toit.

Annexe : dépendance contigüe ou séparée d'un bâtiment principal, ayant la fonction de local technique, abri de jardin, appentis, sanitaires ou garage...

Bassin versant : territoire drainé par un cours d'eau et ses affluents.

Batardeau : barrière anti-inondation amovible.

Champ d'expansion de crue : secteur non urbanisé ou peu urbanisé situé en zone inondable et participant naturellement au stockage et à l'expansion des volumes d'eau débordés.

Changement de destination : transformation d'une surface pour en changer l'usage.

L'article R 123-9 du code de l'urbanisme distingue neuf classes de constructions :

- l'habitation ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les bureaux ;
- le commerce ;
- l'artisanat ;
- l'industrie ;
- l'exploitation agricole ou forestière ;
- la fonction d'entrepôt ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces 9 classes ont été regroupées ici en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique (a) pour les établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, tels que définis dans le présent lexique.

a/ établissements recevant des populations vulnérables et établissements stratégiques.

b/ locaux de logement, qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement hôtelier, sauf hôpitaux, maisons de retraite... visés au a/. Cette notion correspond à tout l'établissement ou toute la construction, et non aux seules pièces à sommeil. Gîtes et chambres d'hôtes (définies par le code du tourisme) font partie des locaux. Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouveau logement.

c/ locaux d'activités : bureau, commerce, artisanat, industrie hors logement.

d/ locaux de stockage : fonction d'entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors logement. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc...) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables, les casernes et services techniques relèvent des établissements stratégiques, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité).

Les équipements d'intérêt général font l'objet d'une réglementation particulière.

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 considérée comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement.

Par rapport aux 4 catégories citées précédemment, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, a été proposée : a > b > c > d

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.

À noter :

- au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.
- Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES) : Le coefficient d'emprise au sol exprime le rapport entre l'emprise au sol du bâtiment et la surface de la parcelle support.

Il est exprimé en pourcentage et ne préjuge pas du nombre de niveaux ou de la hauteur du bâtiment.

Combles : L'étage de comble correspond au niveau de plancher sous toiture, occupant le volume compris entre le plancher haut et la toiture d'un bâtiment.

Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » :

Cette destination comprend l'ensemble des installations, des réseaux et des constructions, qui permettent d'assurer à la population et aux entreprises, les services collectifs dont elles ont besoin, et notamment :

- Les équipements d'infrastructures (réseaux et aménagements au sol et en sous-sol) ;
- Les équipements de superstructures (domaine de la santé, culturel, culturelle, sportif, social, enseignement...).

Contigüe : Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre. Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche, etc. ne constituent pas des constructions contigües.

Côte NGF : niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (IGN69).

Côte PHE (côte des plus hautes eaux) : côte 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. Ces côtes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie du secteur.

La côte de réalisation imposée (par exemple PHE+30cm) constitue un minimum.

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

Crue : période de hautes eaux.

Crue de référence ou **aléa de référence**: crue servant de base à l'élaboration du PPRi. On considère comme crue de référence la crue centennale calculée ou bien la crue historique si son débit est supérieur au débit calculé de la crue centennale.

Crue centennale : crue statistique, qui a une chance sur 100 de se produire chaque année.

Crue exceptionnelle : crue déterminée par hydrogéomorphologie, la plus importante qui pourrait se produire, occupant tout le lit majeur du cours d'eau.

Crue historique : crue connue par le passé

Débit : volume d'eau passant en un point donné en une seconde (exprimé en m³/s).

Débord de toiture : partie de toiture en saillie par rapport au plan de la façade.

Défrichement : On entend par défrichement toute opération volontaire ayant pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ou entraînant indirectement et à terme les mêmes conséquences.

- Ce qui qualifie le défrichement c'est le résultat de l'opération (changement de destination), quelle que soit la nature de l'acte (défrichement direct par abattage ou indirect par exploitation abusive ou écobuages répétés) et quelles que soient les fins pour lesquelles l'opération a été entreprise.
- L'aménagement de terrains en vue de camping, de stationnement de caravanes ou toute construction sur des terrains forestiers, même s'il n'y a pas abattages d'arbres ou abattages limités, constituent des défrichements.

Emprise au sol : projection verticale au sol du volume de la construction, tous débords et surplombs couverts inclus, reposant ou non au sol, à l'exception des éléments de modénature et débords de couverture, dans la limite de 50 cm, ainsi que des tonnelles, pergolas ou brises soleils ajourés.

Ne sont pas inclus dans le calcul de l'emprise au sol :

- les éléments qui ne dépassent pas le niveau du sol de façon significative (inférieurs à 0,60 m), tels que terrasses, aires de stationnement non couvertes ou en sous-sol, etc. ;
- les piscines qui ne sont pas couvertes ou dont la couverture, fixe ou mobile, a une hauteur au-dessus du sol inférieure à un mètre quatre-vingts (hormis en zone A et N où l'emprise maximale des piscines est règlementée).



Enduit tyrolien : (ou enduit au balai) revêtement mural, crépi exécuté par projection du mortier à l'aide d'un balai.

Enjeux : personnes, biens, activités, moyens, patrimoines susceptibles d'être affectés par un phénomène naturel.

Équipement d'intérêt général : infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...), les constructions et installations liées à la surveillance du début du Rhône (cabines limnimétriques).

Espaces libres : Les espaces libres correspondent à la surface du terrain non occupée par les constructions (emprise au sol), imperméabilisés ou non. Ils comprennent les aires de stationnement, ainsi que les voiries d'accès. Les espaces libres en pleine terre correspondent aux espaces libres non imperméabilisés.

Établissement recevant des populations vulnérables : Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte-garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence-service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

Établissement stratégique : établissement nécessaire à la gestion de crise, tels que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, centres d'exploitation routiers, etc.

Extension : augmentation de l'emprise et/ou de la surface, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrices d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsqu'une extension est limitée (20m², 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

Hauteur d'eau : différence entre la côte de la PHE et la côte du TN.

Hydrogéomorphologie : étude du fonctionnement hydraulique d'un cours d'eau par analyse et interprétation de la structure des vallées (photo-interprétation, observations de terrain).

Inondation : submersion temporaire par l'eau, de terres qui ne sont pas submergées en temps normal. Cette notion recouvre les inondations dues aux crues des rivières, des torrents de montagne et des cours d'eau intermittents méditerranéens ainsi que les inondations dues à la mer dans les zones côtières et elle peut exclure les inondations dues aux réseaux d'égouts (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

Mitigation : action d'atténuer la vulnérabilité des biens existants.

Modification de construction : transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

Mortier bâtard : il s'agit d'un mortier fabriqué avec un mélange de ciment et de chaux, avec des caractéristiques intermédiaires entre le mortier de ciment et le mortier de chaux.

Ouvrant : surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée, etc).

Piscine : Bassin artificiel, de forme et de dimensions variables, aménagé pour la baignade, la natation, etc. ; ensemble des installations qui entourent ce bassin

Plancher aménagé : ensemble des surfaces habitables ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de stockage et les annexes.

Plan de Prévention des Risques : document valant servitude d'utilité publique, annexé au Plan Local d'Urbanisme en vue d'orienter le développement urbain de la commune en dehors des zones inondables. Il vise à réduire les dommages lors des catastrophes (naturelles ou technologiques) en limitant l'urbanisation dans les zones à risques et en diminuant la vulnérabilité des zones déjà urbanisées. C'est l'outil essentiel de l'État en matière de prévention des risques.

À titre d'exemple, on distingue :

- le **Plan de Prévention des Risques Inondation** (PPRi)
- le **Plan de Prévention des Risques Incendies de forêt** (PPRif)
- le **Plan de Prévention des Risques Mouvement de terrain** (PPRMT) : glissements, chutes de blocs et éboulements, retraits-gonflements d'argiles, affaissements-effondrements de cavités, coulées boueuses.

- le **Plan de prévention des Risques Technologiques** (PPRT) autour de certaines usines classées
- Seveso.

Prévention : ensemble des dispositions à mettre en œuvre pour empêcher, sinon réduire, l'impact d'un phénomène naturel prévisible sur les personnes et les biens.

Projet : tout aménagement, installation ou construction nouvelles, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

Reconstruction : correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

Remblai : exhaussement du sol par apport de matériaux. Les nouveaux remblais, non compensés par des déblais sur le même site, sont généralement interdits ; les règles correspondantes ne concernent pas les remblais nécessaires au calage des constructions autorisées.

Risque d'inondation : combinaison de la probabilité d'une inondation [*aléa*] et des conséquences négatives potentielles pour la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel et l'activité économique [*enjeux*] associées à une inondation (source : directive européenne relative à l'évaluation et à la gestion des risques d'inondation n°2007/60/CE).

Siège d'exploitation (définition de l'Agreste) : Le siège de l'exploitation est, par convention, le bâtiment principal de l'exploitation, ou, lorsqu'il n'y a pas de bâtiment agricole, la parcelle agricole la plus importante qui se trouve sur le territoire de la commune où est située la majeure partie des terres agricoles de l'exploitation. Ce n'est pas le domicile du chef d'exploitation, sauf si ce domicile se confond avec le bâtiment principal d'exploitation.

Surface de Plancher : La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;

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

Travée : La travée désigne une ouverture, une baie, un espace ou encore un élément de construction délimité de chaque côté par un support vertical tel que des poutres ou des colonnes.

Terrain ou unité foncière : il s'agit d'une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

Vulnérabilité : conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.) ; notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

Zone de danger : zone directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

Zone de précaution : zone non directement exposée aux risques, selon les définitions explicitées dans les dispositions générales du présent règlement.

Zone refuge : niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la côte de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon ou terrasse). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6m² augmentés de 1m² par occupant potentiel.

- Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du logement fixé à 3 sans autre précision.
- Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement.
- Pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.