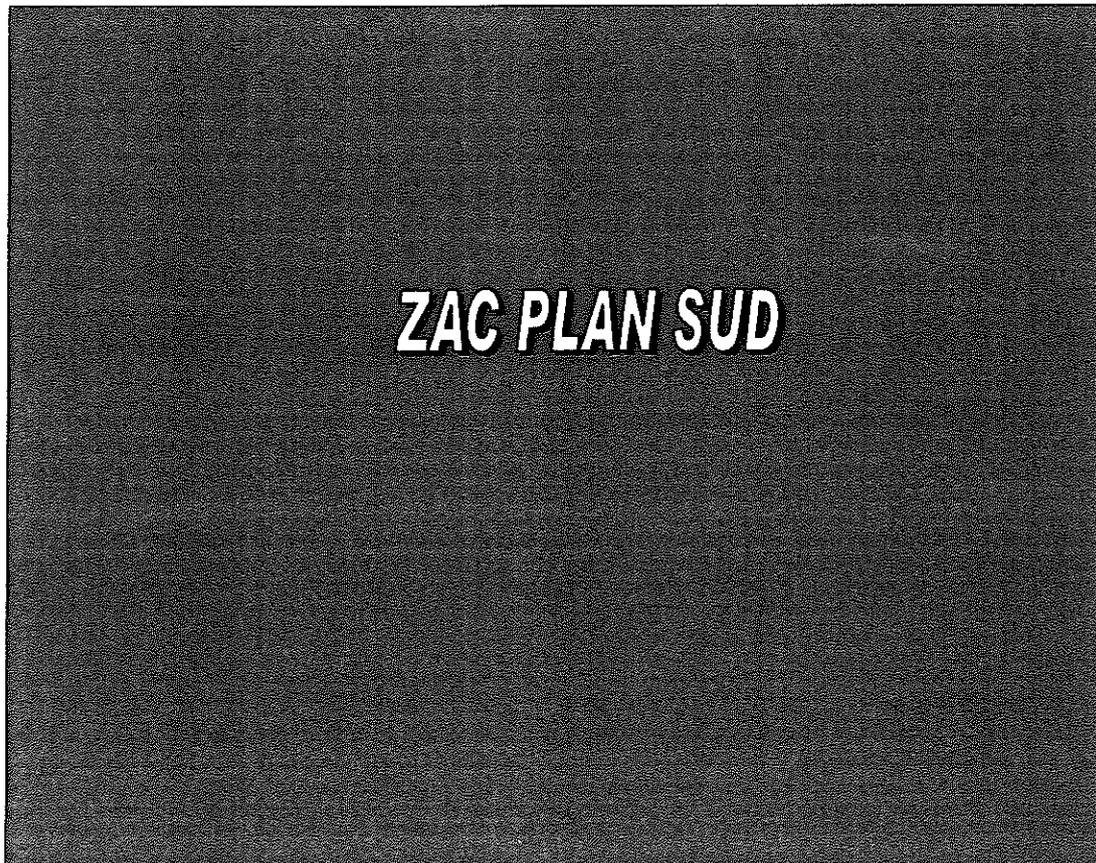


COMMUNE DE SAINT LAURENT DES ARBRES



ZAC PLAN SUD

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L 123-16 du code de l'urbanisme



Vu pour être annexé à
mon arrêté de ce jour
Nîmes, le 7.8.SEP. 2011

Le Préfet,
Pour le Préfet,
la secrétaire générale
Martine Laquieze

Martine Laquieze



COMMUNE DE SAINT LAURENT DES ARBRES



Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

En application de l'article L 123-16 du code de l'urbanisme



Liste des pièces

- **NOTICE EXPLICATIVE**

- **ANNEXE 1 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA ZONE V AU « PLAN SUD »**

- **ANNEXE 2 : EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE CONCERNEE PAR LA MISE EN COMPATIBILITE**
 - 2.1 :LE REGLEMENT ACTUEL
 - 2.2 :LE REGLEMENT APRES MISE EN COMPATIBILITE

- **ANNEXE 3 : EVOLUTION DU DOCUMENT GRAPHIQUE (ZONAGE) CONCERNEE PAR LA MISE EN COMPATIBILITE**
 - 3.1 :EXTRAIT DU ZONAGE ACTUEL
 - 3.2 :EXTRAIT DU ZONAGE APRES MISE EN COMPATIBILITE



COMMUNE DE SAINT LAURENT DES ARBRES

ZAC PLAN SUD

**Mise en compatibilité du Plan Local
d'Urbanisme**

NOTICE EXPLICATIVE

DÉPARTEMENT DU GARD



MAIRIE
DE
SAINT-LAURENT-DES-ARBRES
30126

Saint Laurent des Arbres (30)

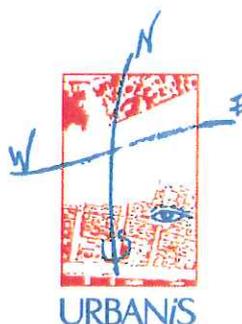
Plan Local d'Urbanisme

Mise en compatibilité du PLU

Notice explicative

Dossier d'examen conjoint

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	22.12.1983	24.03.1987	16.01.1988
Modification	27.06.1988 15.09.1989		
1 ^{ère} révision	14.11.1991	09.06.1992	25.02.1993
Modification	21.10.1994		19.01.1995
2 ^{ème} révision	26.11.1998	02.07.2002 Abrogé le 05.04.2004	-
1 ^{ère} application par anticipation			15.12.1999
2 ^{ème} application par anticipation			2000
2 ^{ème} révision POS/PLU	05.04.2004	12.12.2005	08.03.2007
1 ^{ère} modification			26-4-2010
DUP/Mise en compatibilité			



Agence de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr
www.urbanis.fr

Mairie

Mairie de Saint Laurent des Arbres
Hôtel de Ville
30126 Saint Laurent des Arbres
Tel : 04 66 50 01 09
Fax : 04 66 50 47 73

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

Sommaire

Notice explicative	1
Objet et contenu de la présente notice	3
Présentation du projet de ZAC « Plan Sud »	4
Objet de la ZAC	4
Choix du site	4
Parti d'aménagement	4
Traitement paysager des espaces publics et privés	5
Le traitement des limites du Parc d'activités	6
Les déplacements et les accès	7
<hr/>	
Analyse du site et de son environnement	8
Une situation privilégiée, en extension des zones d'activités existantes	8
La topographie : un site entre piémont et plaine alluviale	9
L'occupation des sols : Un site viticole	10
Aucun milieu naturel remarquable sur le site	10
Le paysage : une zone en devenir	11
<hr/>	
Contraintes	13
Le risque d'inondation (source : étude hydraulique – MEDIAE – 2008)	13
Aucune servitude d'utilité publique sur le site	14
<hr/>	
Modifications du plan local d'urbanisme résultant de la mise en compatibilité	15
La notice explicative	15
Les orientations d'aménagement	15
Le règlement	15
Le document graphique (plan de zonage)	16
<hr/>	
Justification des choix opérés dans la rédaction du règlement de la zone V AU	17

Objet et contenu de la présente notice

La commune de Saint Laurent des Arbres est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 8 mars 2007.

Le présent dossier concerne la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme avec le projet de **ZAC « Plan Sud »**, dont le dossier de création a été approuvé le 25 février 2010 par délibération du conseil communautaire de la Côte du Rhône Gardoise.

Afin de permettre la réalisation de cette zone d'aménagement concerté, une **mise en compatibilité du plan local d'urbanisme** de Saint-Laurent des Arbres s'avère nécessaire, en application des articles L. 123-16 et R. 123-23 du code de l'urbanisme.

Cette procédure de mise en compatibilité s'effectue **dans le cadre de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique du projet de ZAC** et de l'acquisition des parcelles nécessaires à sa réalisation.

À l'issue de cette enquête publique, **la déclaration d'utilité publique du projet emportera mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de Saint-Laurent des Arbres.**

Ce projet, qui implique l'ouverture à l'urbanisation de terrains actuellement classés pour partie au PLU en zone agricole, a nécessité, conformément à l'article L 122-2 du code de l'urbanisme, une dérogation du syndicat mixte du bassin de vie d'Avignon, en charge de l'élaboration du SCOT dont la commune de Saint-Laurent des Arbres fait partie. Cette dérogation a été accordée par délibération du comité syndical.

La présente notice expose successivement :

- le projet de ZAC qui fait l'objet de la mise en compatibilité,
- l'analyse du site et de son environnement,
- les contraintes,
- les modifications du plan local d'urbanisme résultant de cette mise en compatibilité, et qui portent sur les documents suivants:
 - les orientations d'aménagement,
 - le règlement,
 - le document graphique (plans de zonage).
- La justification des choix opérés dans la rédaction du règlement de la zone V AU correspondant au projet.

Le rapport de présentation ainsi que le PADD du PLU ne sont pas modifiés. Après la mise en compatibilité, le PLU sera complété par la présente notice.

Présentation du projet de ZAC « Plan Sud »

Objet de la ZAC

La ZAC « Plan Sud », au même titre que le Parc d'activités voisin de Tesan, est destinée à l'accueil d'activités de type artisanat, commerce, industries légères et non polluantes, services et équipements publics ou d'intérêt collectif.

A l'échelle de cette nouvelle ZAC, différents secteurs pourront être définis pour accueillir des activités d'importance et de taille diverses selon la répartition suivante:

- petites parcelles dans la partie centrale du projet,
- grandes parcelles en entrées ouest et sud,
- parcelles moyennes en partie nord et est.

Choix du site

Le site d'implantation de la ZAC « Plan Sud » dispose de plusieurs atouts qui ont conduit à ce choix de localisation :

- **Une bonne accessibilité** : le site se trouve au carrefour de deux axes importants : la RN 580 et la RD 101. Il est proche de l'échangeur de Roquemaure sur l'A9 situé à moins de 5 km.
- **Une bonne visibilité** : le site sera directement visible depuis la RD 101 et perceptible depuis la RN 580.
- **Un environnement immédiat déjà dédié aux activités artisanales et commerciales** avec le parc d'activités de Tesan au Plan Nord et la zone artisanale existante.
- **Un milieu agricole caractérisé par la déprise** : ce nouveau parc d'activités prendra place sur des parcelles viticoles mais également sur des friches, qui concernent environ 55% du périmètre de l'opération.

Parti d'aménagement

- **Un fonctionnement simple et lisible** : la desserte de la « ZAC Plan Sud » s'organisera autour d'une voie principale et de deux voies secondaires ; la première reliera la zone artisanale existante, la seconde se terminera sur un espace de stationnement situé à côté du bassin de rétention à réaliser au nord est du site.
- **Un découpage parcellaire simple et efficace** : le tracé des rues envisagé pourrait permettre de créer environ une quarantaine de parcelles viabilisées de formes et de proportions simples, bénéficiant toutes d'une façades sur l'espace public ; ces parcelles pouvant être regroupées pour répondre aux besoins des futurs acquéreurs.
- **Une gestion d'ensemble de la rétention d'eau** : les bassins de rétention seront de faible profondeur, ce qui facilitera leur entretien ; les fossés à ciel ouvert bordés de haies vives permettront de matérialiser la limite avec les vignes.

- **Un aménagement soigné des voies desservant la ZAC** permettra le passage des différents flux (piétons, cyclistes, voitures et poids lourds), tout en conservant des espaces de plantations et donnera une image qualitative au futur parc d'activités.

Les parcelles situées en bordure de la RD 101 pourront recevoir un traitement spécifique marquant l'entrée dans la zone d'activités.

- **Gestion des eaux pluviales**

L'étude hydraulique préalable, réalisée par le bureau d'études MEDIAE propose de prévoir la réalisation :

- de fossés à ciel ouvert pour canaliser les eaux du bassin versant qui traversent le site de la future « ZAC Plan Sud » vers le ruisseau du Galet ; ces fossés seront assez larges car les volumes transitant sont importants, et de faible profondeur ;
- de bassins de rétention pour assurer le stockage des eaux de ruissellement générées par l'imperméabilisation de cette future ZAC et amenées par des canalisations sous voirie. Ces bassins seront de faible profondeur avec des talus à 2 pour 1 qui s'enherbent bien. Ces bassins sont localisés en partie nord-ouest et nord-est du site en fonction de la topographie et sont naturellement situés en partie basse. D'un point de vue altimétrique, leur traitement sera soigné de manière à éviter les pentes trop fortes et se fera le plus possible sous forme de terrasses et ou d'enrochements pour accompagner les dénivelés. Du fait de la forte vulnérabilité des zones situées à l'aval du projet vis-à-vis des risques de débordement du ruisseau du Galet, les aménagements prévus permettront de restituer les caractéristiques initiales des terrains naturels.

Traitement paysager des espaces publics et privés

Les espaces publics réalisés dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activité sont constitués par les voies de desserte, de petites poches de stationnement et un espace planté dans l'axe de la rue principale. Les bassins de rétention seront clôturés et non accessibles.

• Le traitement des espaces publics

La hiérarchisation des rues est affirmée par leurs différentes largeurs et les plantations. Les éléments invariants sont la largeur des chaussées (6,50 m maximum) et celle des places de stationnement (2,50 m). Selon les rues, les trottoirs en béton désactivé ont une largeur variant de 1,50 m à 2,50 m, permettant ainsi les cheminements multifonctions (cycles- piétons).

Les petits espaces de stationnement pourront être traités en matériaux semi-perméables (stabilisé, ...) et plantés d'arbres de haute tige.

L'espace planté situé dans l'axe de la rue principale sera aménagé de manière à laisser passer les vues vers la montagne de Saint Génès tout en constituant un espace pouvant être pratiqué par les usagers du parc d'activités.

• La palette végétale

Le mode de végétalisation haute (trame arborée) permet de créer une image positive du paysage urbain de la zone d'activités. La rue principale est bordée d'un double mail qui permet de l'identifier, tandis que les

rues secondaires seront accompagnées d'un simple alignement. La mise en place de cette trame arborée guidera le regard vers le grand paysage, elle qualifiera sans les occulter les vues transversales vers les activités. Les arbres de hautes tiges en outre apporteront de l'ombrage.

Des bandes de plantations séparant le trottoir de la chaussée et permettant l'infiltration partielles des eaux pluviales sont également prévues : elles se composeront de trames de graminées ornementales et/ou de couvre sols de garrigues. L'ensemble des plantations doit être issu du cortège floristique local par conséquent économe en eau et en entretien.

Le demi rond point d'entrée dans la future ZAC pourra être aménagé de la sorte avec en sus des bosquets d'arbres de Judée et de chênes verts, éventuellement ponctués de modules en pierre du Gard.

• Les espaces privés

Le règlement de la ZAC imposera une végétalisation des parcelles privées sous forme de haies vives bordant les limites parcellaires et d'arbres de haute tige pour les aires de stationnement. Le cahier des charges architectural et paysager de la ZAC définira une palette végétale à utiliser :

- les haies vives reprendront en partie la végétation existante dans le milieu environnant : cade, nerprun alaterne, pistachier térébinthe, chèvrefeuille...
- les arbres d'ombrage plantés à l'intérieur des parcelles privées pourront reprendre les essences végétales implantées sur les espaces publics.

La topographie marquée du site imposera la création de talus en limite parcellaire et en limite avec l'espace public. La végétalisation de ces talus sera préconisée par le cahier des charges architectural et paysager de la ZAC de manière à les stabiliser (limiter l'érosion) et à permettre leur intégration visuelle.

Le traitement des limites du Parc d'activités

• Le secteur en vitrine sur la RD 101

L'objectif est de créer un effet vitrine : les façades des bâtiments seront parallèles à la voie et auront un traitement soigné. Les occupations du sol de type stationnement ou stockage seront localisées de préférence à l'arrière du bâti. Une haie vive sera plantée en limite sur une certaine épaisseur et une hauteur modérée.

• La limite avec les terrains viticoles

La limite du parc d'activités avec les terrains viticoles, au sud et à l'est sera matérialisée par les fossés. Côté parc d'activités, une haie haute composée d'essences variées sera constituée sur une largeur de 2 m environ.

• La limite avec les habitations au nord

Les haies hautes et boisements existants en limite nord seront préservés sur les parcelles privées et prolongées vers la RD 101 de manière à constituer une transition épaisse et un véritable écran végétal avec les habitations au nord.

• Les dispositions relatives aux constructions

Afin de satisfaire les objectifs de qualité souhaités par la Communauté de communes tout en respectant les possibilités financières des acquéreurs, artisans et petites entreprises, les dispositions relatives aux constructions définiront les principes généraux suivants :

- grande simplicité de volumes orthogonaux,
- unité colorimétrique neutre,
- signalisation des entreprises très encadrée pour maintenir la bonne tenue de l'ensemble.

Le choix de prévoir une végétalisation importante sur l'espace public permettra d'assurer la cohérence du paysage urbain à l'échelle du parc d'activité, ainsi que certains principes complémentaires :

- alignement obligatoire sur certaines sections de voies, notamment la voie principale,
- végétalisation obligatoire des parcelles privées (talus, haies en limites parcellaires, plantations d'arbres sur les aires de stationnement).

Les déplacements et les accès

Le réseau viaire est un élément essentiel pour assurer la structuration et la desserte du nouveau quartier.

• Axes structurants

La voie principale de la ZAC débouchera sur le rond-point existant sur la RD 101, giratoire qui donne également accès au parc d'activités de Tesan, au Plan nord.

• Réseau interne

Le plan d'aménagement compte également deux voies secondaires, la première reliera la zone artisanale existante, la seconde se terminera sur un espace de stationnement situé à côté du bassin de rétention à réaliser au nord-est du site.

• Déplacements doux

De larges trottoirs seront réalisés afin de permettre une circulation aisée pour les piétons et les cycles.

• Stationnement

Le plan d'aménagement prévoit du stationnement longitudinal sur la voie principale et des espaces de stationnement répartis sur l'ensemble de la ZAC pour desservir les activités notamment le long des voies secondaires.

Analyse du site et de son environnement

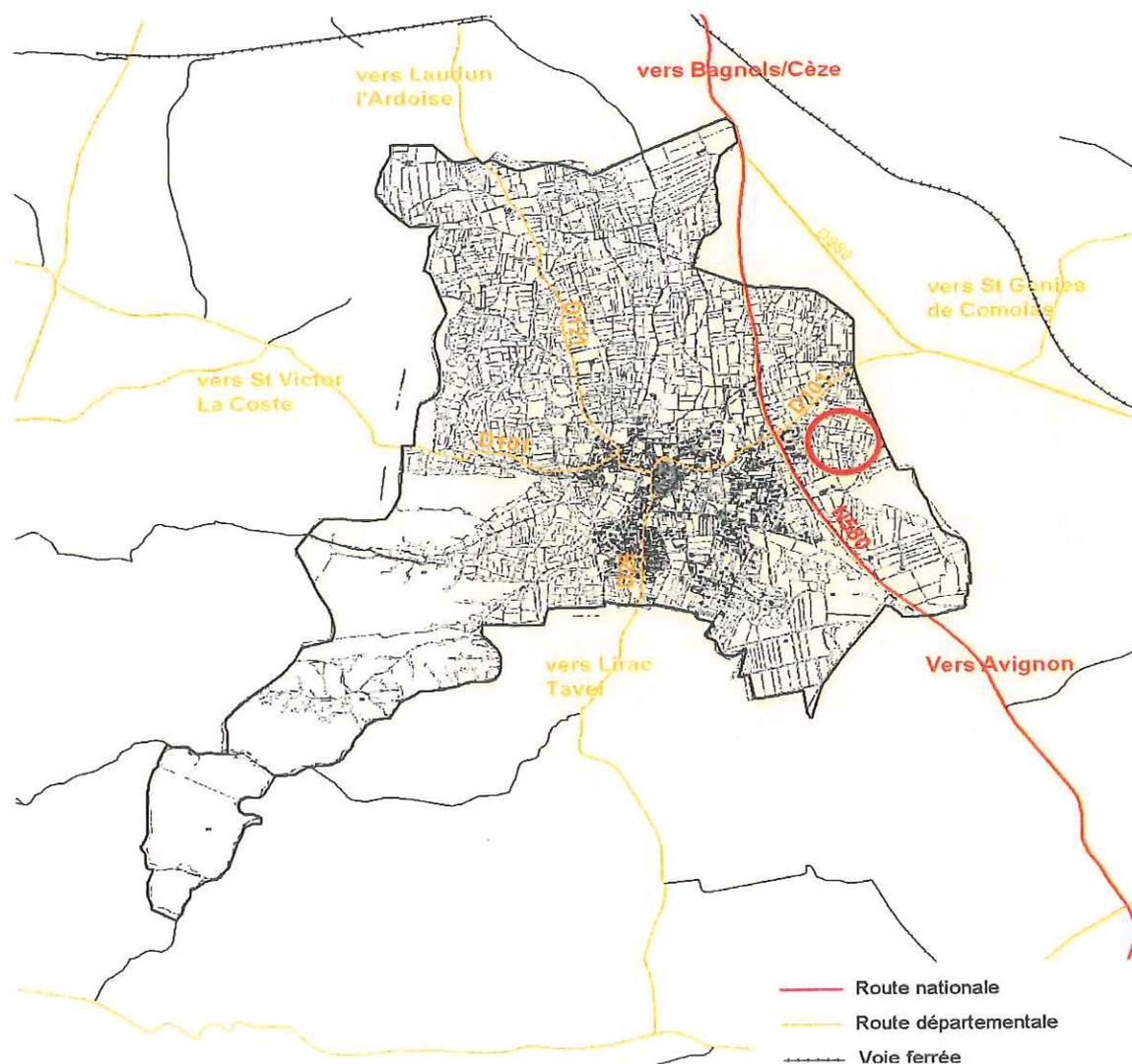
Une situation privilégiée, en extension des zones d'activités existantes

Le projet de « ZAC Plan Sud » de 13 d'hectares, est localisé sur la partie orientale de la commune de Saint Laurent des Arbres dans le secteur de Tesan.

Il se trouve à :

- 5 km de l'échangeur autoroutier A9 (sortie n°22 Roquemaure),
- 19 km de l'échangeur autoroutier A7 (sortie Orange Centre),
- à mi chemin entre Bagnols sur Cèze et Avignon longeant quasiment la route nationale 580,
- au croisement entre la RN 580 et la RD 101, route départementale majeure assurant la liaison Gard Vaucluse via le pont sur le Rhône à Montfaucon,
- à 22 km de la gare TGV d'Avignon,
- 28 km de l'aéroport d'Avignon.

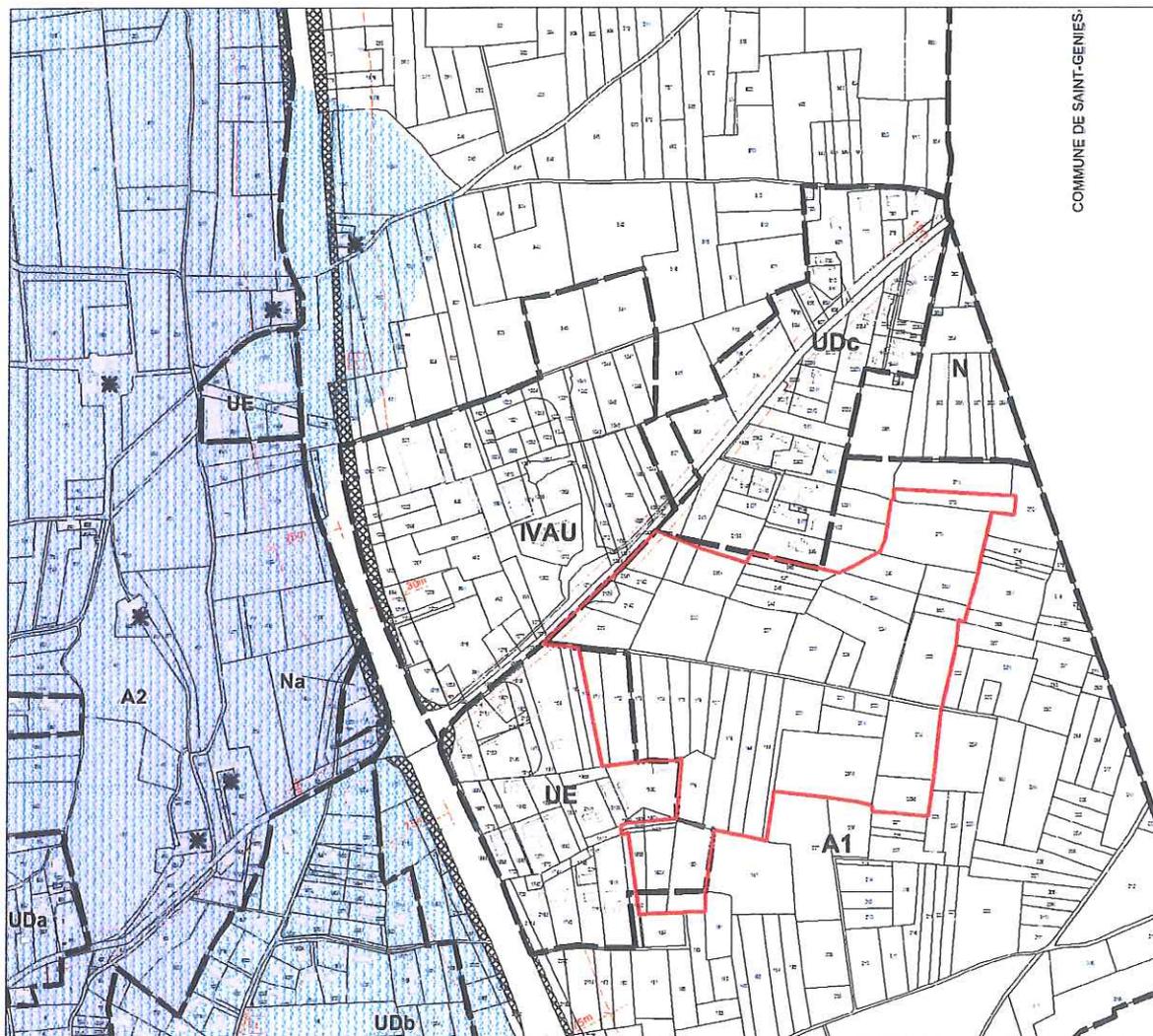
On peut également noter l'existence d'une ligne de transports en commun : Ligne 204 Nîmes/Pont-Saint-Esprit - arrêt de Pouzilhac.



Le périmètre de la ZAC est délimité :

- au nord-ouest par la RD 101 et la ZAC « Parc d'activités de Tesan »,
- à l'ouest, par la zone artisanale de la Croisette,
- au nord par quelques maisons isolées,
- au sud et à l'est par des parcelles viticoles AOC.

Extrait du plan de zonage du PLU en vigueur et périmètre de la ZAC superposé



La topographie : un site entre piémont et plaine alluviale

Le site de la « ZAC Plan Sud » présente une altitude moyenne de 65 m NGF, (entre 58 et 66 m NGF). Par comparaison, le village de Saint Laurent des Arbres se situe quant à lui à 80 m NGF sur des dépôts alluviaux.

Il descend en pente douce, (de l'ordre de 1,5 %) du sud vers le nord, du piémont de la montagne de Saint Geniès vers la RD 101. L'ensemble des parcelles est drainé par différents fossés qui rejoignent le ruisseau du Galet qui rejoint lui-même le Rhône environ 2 km plus au nord. Le site est marqué par un réseau dense de fossés qui gèrent les dénivelés de terrain sous forme de terrasses et marquent les limites des propriétés viticoles.

L'occupation des sols : Un site viticole

La végétation existante dans le périmètre d'étude est représentée par trois types de milieux.

La vigne occupe l'essentiel du site, la friche herbacée domine dans la partie nord du site, les franges sont plantées de chênes blancs, d'érables, de quelques ormes. Les fossés s'accompagnent d'un cortège arbustif dans lequel on trouve des cades, alaternes, térébinthes, filaires à feuilles larges, chèvrefeuilles, salsepareilles, clématites, lierres, asperges sauvages, euphorbes en couvre sol...

Si le site en lui-même présente un caractère naturel, son environnement immédiat est en phase d'urbanisation maîtrisée. Il est compris entre la zone artisanale de la Croisette, la ZAC « Parc d'activité de Tesan » en cours de commercialisation et un secteur d'habitat diffus.

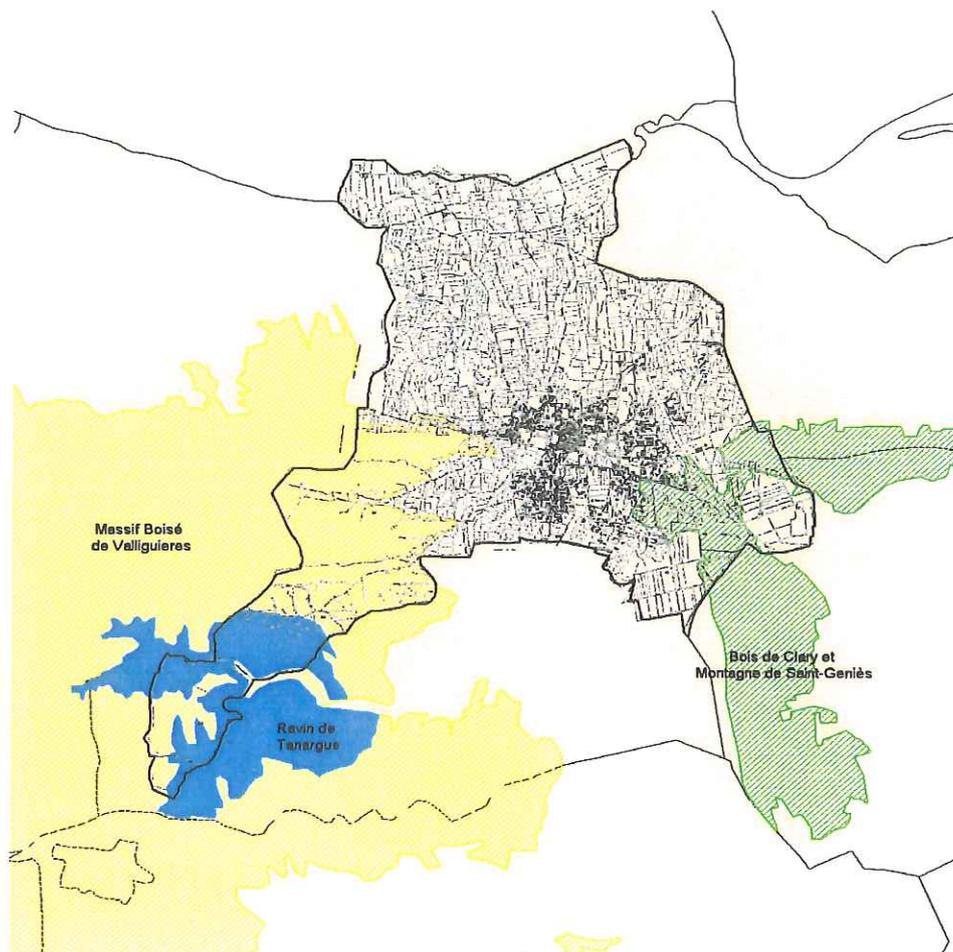
Le site ne comprend aucun bâtiment.

Aucun milieu naturel remarquable sur le site

Le territoire communal de Saint Laurent des Arbres abrite trois zones naturelles :

- La ZNIEFF de type 1, n°61370001 « Ravin de Tanargue »,
- La ZNIEFF de type 2, n°00006174 « Bois de Clary et montagne de Saint Geniès »,
- La ZNIEFF de type 2 n°00004118 « Massif boisé de Valliguière ».

Carte : Localisation des ZNIEFF à l'échelle du territoire communal



Réalisation : URBANIS, 2004. Sources : DIREN, 2002.

Le site n'est concerné par aucune ZNIEFF, espace boisé classé ou autre zone naturelle d'intérêt patrimonial. Par ailleurs, la proximité de l'urbanisation dans le secteur d'étude lui confère un intérêt faunistique et floristique restreint.

La faune sédentaire présente sur l'aire d'implantation du projet est peu diversifiée et commune. Il s'agit d'une faune banale fortement marquée par l'agriculture :

- les espèces inféodées aux milieux aquatiques sont absentes, notamment les poissons et amphibiens,
- les reptiles sont rares en bordure de la voirie,
- des mammifères communs (lapin de garenne, campagnols, musaraignes) sont recensés,
- les oiseaux constituent le groupe le plus représenté : les espèces inféodées aux milieux anthropiques (pie, moineau...), des espèces fréquentant les espaces agricoles (rapaces), ainsi que des espèces gibier (perdrix rouge),
- les invertébrés ne sont bien représentés qu'au sein des friches, sans y recenser d'espèces remarquables.

On recense donc des espèces animales protégées comme dans tous les milieux, en revanche on n'inventorie pas d'espèce remarquable.

Les formations végétales sont fortement marquées par l'activité agricole ; ce secteur est en effet principalement constitué de formation anthropique : les cultures de vignes principalement, quelques bosquets d'arbres, des franges plantées d'arbres et d'arbustes et les friches. Ces formations ne présentent pas un intérêt particulier.

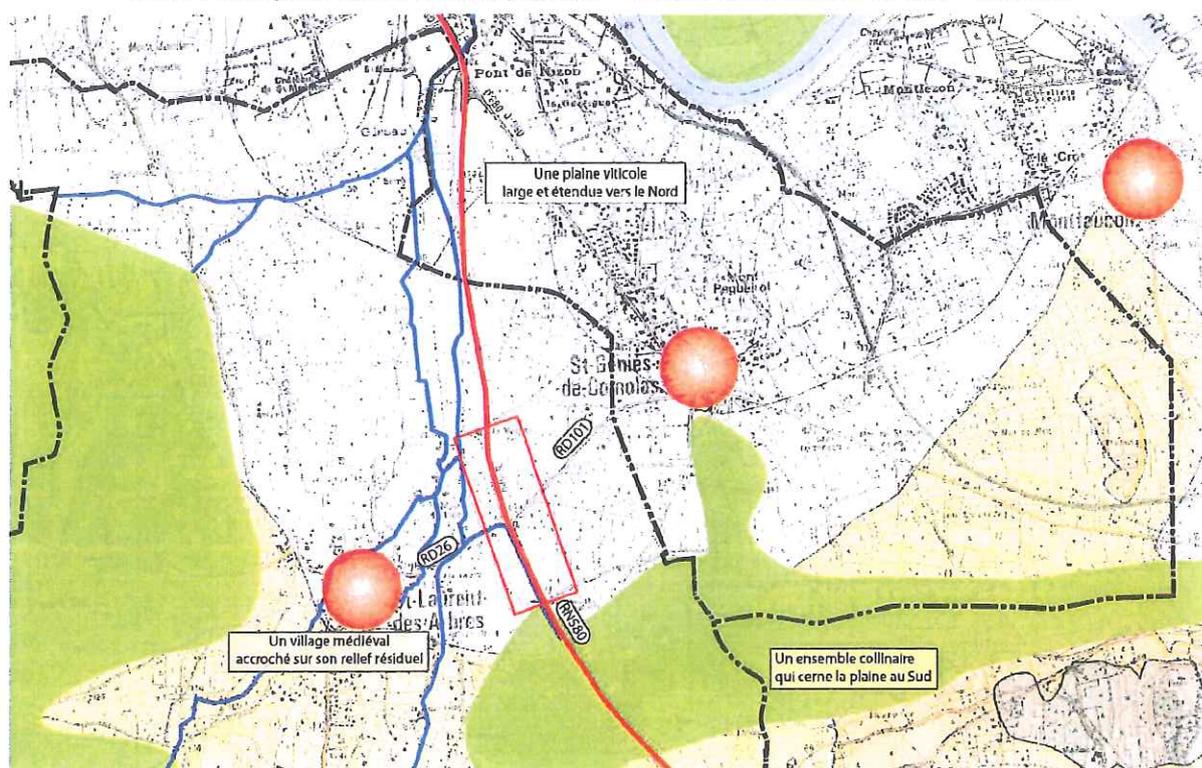
Par ailleurs, il n'existe ni site inscrit ou classé, ni site archéologique sur la zone.

Le paysage : une zone en devenir

Le paysage apparaît en pleine mutation. Le site encore agricole est inséré dans une trame urbaine en plein essor. Sa vocation urbaine se révèle déjà dans son environnement. Toutefois, sa situation en piémont et son dénivelé marqué apparaît relativement sensible ; ces caractéristiques ont influencé le parti d'aménagement retenu.

Les perceptions du site, depuis les axes le bordant, sont limitées.

Carte : Inscription du site dans le paysage – Source étude entrée de ville – mai 2007



Contraintes

Le risque d'inondation (source : étude hydraulique – MEDIAE – 2008)

Aucun PPRI n'a été prescrit sur la commune de Saint Laurent des Arbres.

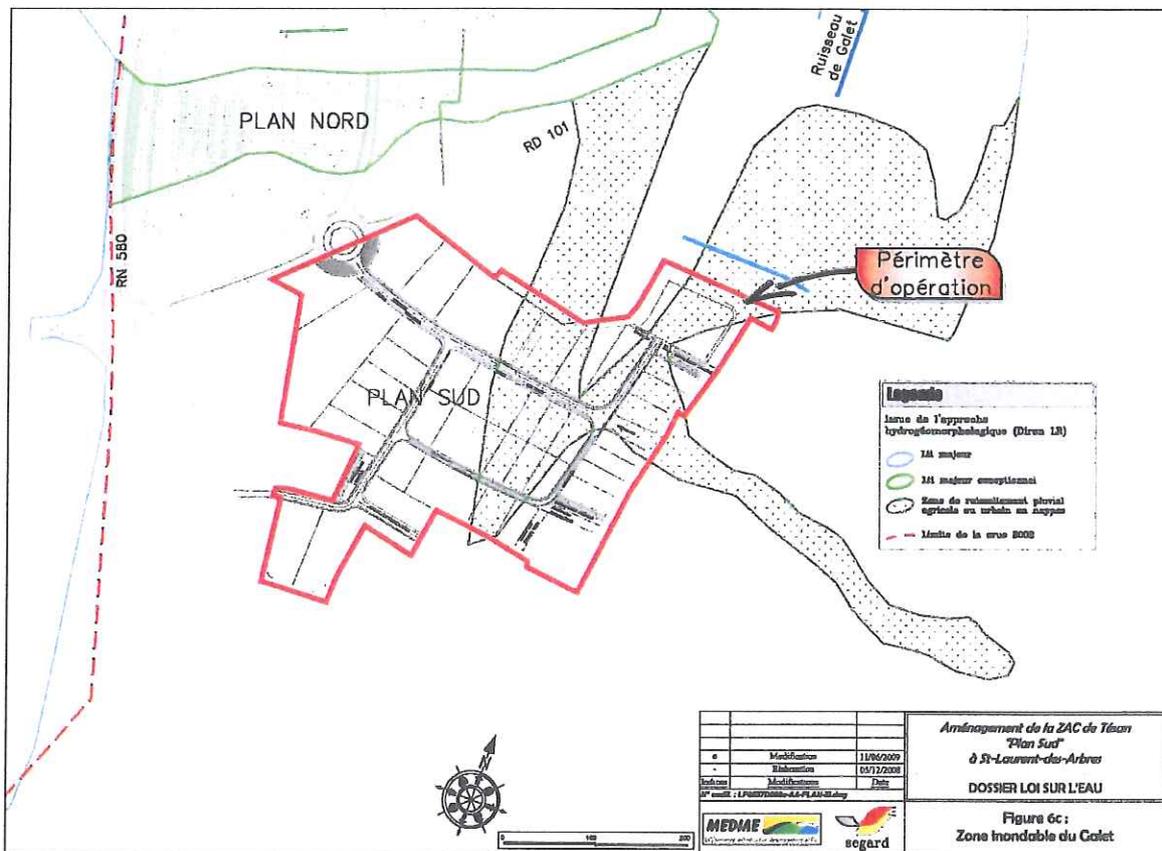
Cependant, le Nizon, cours d'eau traversant la commune de Saint Laurent des Arbres, à l'Est de l'agglomération a fait l'objet de deux études de zone inondable.

L'étude qui a servi de base à la délimitation de la zone inondable définie au PLU de la commune, est issue du relevé de la crue de 2002. Cette délimitation ne fait pas apparaître de débordements du Nizon sur la zone du projet.

En revanche, l'étude hydraulique datant de 1998 faisait apparaître, sur la cartographie des zones inondables, des possibilités de débordements du Nizon au-delà de la RN 580 sur les parcelles de la zone d'activités « Plan Nord ». Ces débordements, s'ils sont avérés, doivent correspondre à une crue exceptionnelle. Ils ne sont pas quantifiés. Par ailleurs, en cas de débordements, la RN 580 est bordée à l'est par un fossé assez large, qui permet d'intercepter une partie des eaux en amont de la zone du projet.

En revanche la commune de Saint Geniès de Comolas située à l'aval du projet fait l'objet d'un PPRI Rhône Cèze – Tave approuvé le 10 mars 2000. Les zones inondables référencées dans ce PPRI ne concernent pas le ruisseau du Galet, cours d'eau situé à l'aval immédiat du périmètre d'étude de la ZAC.

Carte des zones inondables



Mais, le ruisseau du Galet a fait l'objet d'une étude visant à élaborer, par approche hydro-géomorphologique, l'étendue de ses zones inondables. Cette étude met en évidence l'étendue du lit majeur du ruisseau du Galet sur l'extrémité nord-est du projet. Cette zone concerne deux bassins de rétention ainsi que deux parcelles du projet. On note également que la partie Est de la future ZAC est comprise dans la zone de ruissellement pluvial en nappe. Ces écoulements en nappe ont initialement été mis en évidence dans le cadre de l'analyse hydrographique du secteur.

L'ensemble des écoulements est drainé par un maillage de petits fossés agricoles renvoyant les eaux vers le ruisseau du Galet situé plus au nord.

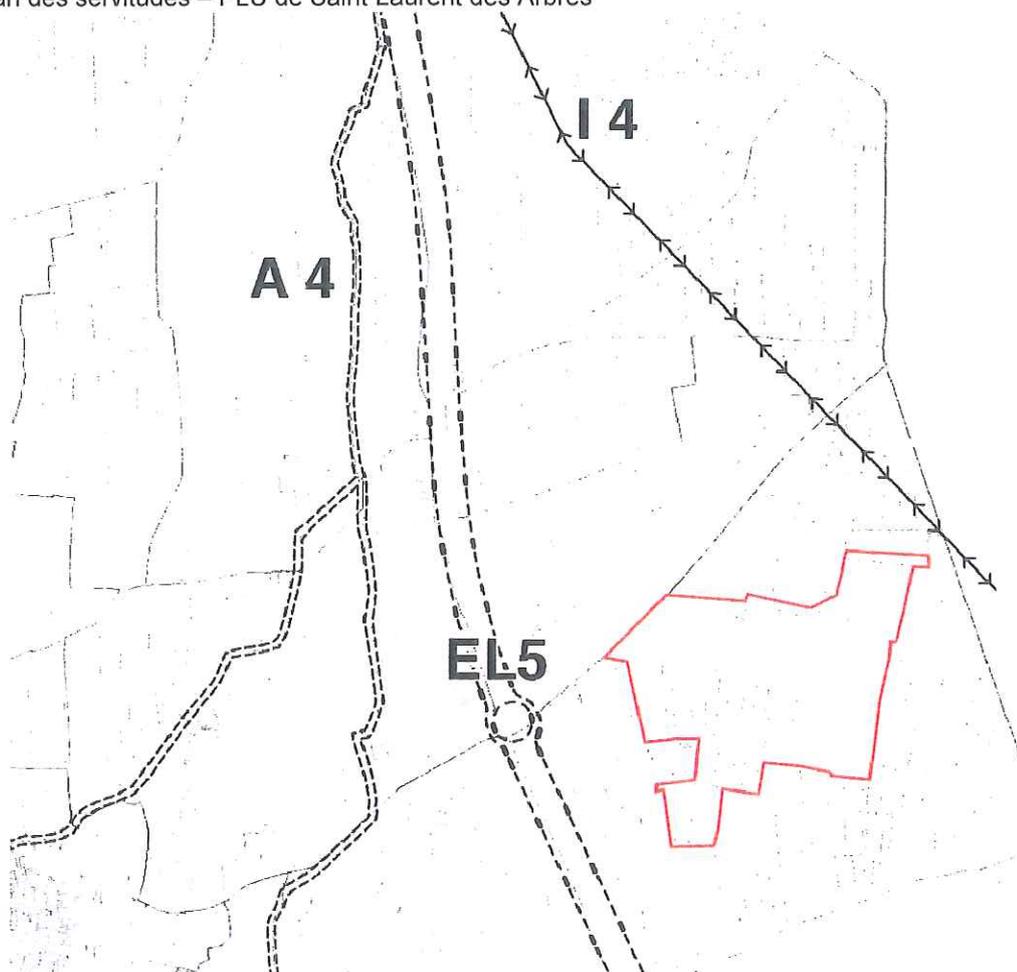
On note également la présence de :

- fossés enherbés et de buses Ø400 au niveau de la RD101 et précisément au droit du giratoire ;
- fossés enherbés le long des voiries de la zone artisanale « La Croisette » située à l'ouest immédiat.

Aucune servitude d'utilité publique sur le site

Les servitudes EL5 et I4 sont proches de la zone d'étude mais ne concernent pas directement le site.

Extrait du plan des servitudes – PLU de Saint Laurent des Arbres



Modifications du plan local d'urbanisme résultant de la mise en compatibilité

L'emprise de la ZAC, créée le 25 février 2010, couvre des terrains qui dans le PLU en vigueur, sont classés pour partie en zone agricole A1, et pour partie en zone urbaine UE.

Ainsi, des adaptations du règlement et du document graphique seront nécessaires afin de prendre en compte ce projet. Ces adaptations se traduisent notamment par la création d'une nouvelle zone V AU.

D'autre part, cette nouvelle zone fera l'objet de nouvelles orientations d'aménagement.

Les modifications suivantes sont donc apportées au plan local d'urbanisme de Saint-Laurent des Arbres :

La notice explicative

Le PLU sera complété par la présente notice explicative qui vaut rapport de présentation de la mise en compatibilité.

Les orientations d'aménagement

> État du PLU initial

Le secteur concerné par la mise en compatibilité ne fait l'objet, dans le PLU initial d'aucune orientation d'aménagement.

> État du PLU après mise en compatibilité

Le PLU après mise en compatibilité comprend une nouvelle orientation d'aménagement intitulée : « Orientation d'aménagement de la zone V AU de Plan Sud ».

Cette orientation d'aménagement fait l'objet de l'annexe 1 à la présente notice.

Le règlement

> État du PLU initial

Le secteur concerné par la mise en compatibilité est actuellement classé au PLU, pour partie en zone agricole A1, pour partie en zone urbaine UE.

> État du PLU après mise en compatibilité

Après mise en compatibilité, le secteur concerné par la DUP sera classé en totalité dans une zone V AU nouvellement créée.

Les extraits du règlement correspondant au secteur concerné, avant et après mise en compatibilité, font l'objet de l'annexe 2 à la présente notice.

La justification des choix opérés dans la rédaction du règlement est présentée pages suivantes.

Le document graphique (plan de zonage)

> État du PLU initial

Le secteur concerné par la mise en compatibilité est actuellement classé au PLU, pour partie en zone agricole A1, pour partie en zone urbaine UE.

> État du PLU après mise en compatibilité

Après mise en compatibilité, le secteur concerné sera classé en totalité dans une zone V AU nouvellement créée.

Au Nord Ouest de la zone, en limite de la zone UDC, un délaissé reste classé en zone A1, compte tenu que le périmètre de la mise en compatibilité doit correspondre strictement à celui de la DUP ; or, celle-ci n'est pas précisément calée sur la limite du zonage antérieur à cet emplacement. Ce détail sera rectifié lors de la révision générale du PLU qui est en cours.

Les extraits du document graphique correspondant au secteur concerné, avant et après mise en compatibilité, font l'objet de l'annexe 3 à la présente notice.

Justification des choix opérés dans la rédaction du règlement de la zone V AU

Le tableau qui suit présente les principales règles édictées par le règlement de la V AU, ainsi que leur justification au regard du projet de ZAC et des objectifs de la commune.

	Règles	Justifications
Articles 1 et 2	<p>Sont autorisés dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement, les installations classées soumises à déclaration, les constructions à destination de bureaux, de commerces, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'industries légères et non polluantes, d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'habitat sous conditions strictes</p> <p>Dans la zone inondable - lit majeur : Secteur inconstructible</p> <p>Dans la zone de ruissellement pluvial : Obligation d'un plancher calé à 0,5m au dessus du terrain naturel</p>	<p>L'idée consiste à développer un pôle principalement artisanal et commercial, idéalement situé en entrée de ville dans le prolongement des zones d'activités actuelle.</p> <p>Les habitations y sont volontairement très strictement encadrées pour éviter tout risque d'abus.</p> <p>Les installations classées sont autorisées sous conditions au regard de la proximité des habitations.</p> <p>Le risque inondation est pris en compte.</p>
Article 3	<p>Un seul accès depuis la RD 101 est autorisé.</p> <p>(des orientations d'aménagement définissent également la desserte de la zone)</p>	<p>Il convient d'assurer une bonne accessibilité et une bonne desserte du site ainsi que la sécurité des personnes, en limitant les conséquences sur la circulation générale.</p>
Article 4	<p>Les constructions devront être raccordées au réseau d'eau, d'assainissement, au réseau électrique en souterrain.</p> <p>L'imperméabilisation des sols doit être compensée par la rétention d'eau correspondant aux normes en vigueur (150 l/m² et 7 l/s/ha)</p>	<p>Il convient d'assurer la salubrité des constructions ainsi qu'une bonne insertion dans le paysage.</p> <p>Les phénomènes de ruissellement sont également pris en compte selon les préconisations de l'étude hydraulique.</p>
Article 5	<p>Caractéristique des terrains non réglementée.</p>	<p>Pas de nécessité de réglementer (assainissement collectif)</p>
Article 6	<p>Implantation à 15 m min de la RD 101 et 5 m min des voies internes.</p>	<p>Souhait de préserver un aménagement cohérent de part et d'autre de la RD 101 (même recul de 15 m en zone IV AU)</p> <p>Règle de recul de 5 m pour les voies internes afin de bénéficier d'un traitement paysager des limites publiques/ privées.</p>
Article 7	<p>Implantation en limite séparative ou à 4 m minimum.</p> <p>En limite ou dans la bande de 4 m : hauteur limitée à 7 m.</p>	<p>Possibilité d'implanter les constructions en limite pour une densité plus forte, mais dans le cas contraire un minimum de 4 m préservant un passage suffisamment large</p>

		pour permettre un accès voiture, (contre les espaces résiduels souvent peu entretenus). Hauteur maximale instaurée pour préserver l'ensoleillement.
Article 8	Implantation des constructions sur une même parcelle avec un recul de 4 m minimum.	Règles imposant un minimum de 4 m préservant un passage suffisamment large pour permettre un accès voiture, (contre les espaces résiduels souvent peu entretenus).
Article 9	Emprise au sol définie comme toute surface imperméabilisée fortement réglementée : 60 % maximum	Assurer une forte perméabilité des sols, règle instaurée en cohérence avec le dimensionnement des bassins de rétention.
Article 10	Hauteur maximale de 12 m au faîtage, un dépassement de la hauteur maximale autorisé, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, tour d'exercice et autres structures verticales)	Règle de hauteur identique à celle de la zone IV AU voisine pour une cohérence visuelle depuis la RD 101. Dépassement autorisé sous conditions cumulatives.
Article 11	Nombreuses nouvelles règles notamment sur les clôtures et les enseignes.	Pour assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement en lien avec les règles de la zone IV AU voisine.
Article 12	Règles de stationnement instaurées en fonction des besoins propres à chaque type de construction.	Le stationnement doit être assuré sur le site et non sur les espaces environnants ; les règles instaurées doivent donc répondre à la totalité des besoins engendrés par les activités.
Article 13	Le terrain doit être planté à raison d'au moins : - 40 % de sa surface totale, - 30 % de sa surface totale en pleine terre.	Règle en cohérence avec l'emprise au sol et le dimensionnement des bassins de rétention. Règles imposant un traitement paysager au-delà des espaces publics pour un cadre agréable.
Articles 14 et 15	COS de 0,5	Le COS a été défini, comme l'emprise au sol, en cohérence avec le dimensionnement des bassins de rétention.

Justification des choix opérés dans la rédaction du règlement de la zone V AU

Le tableau qui suit présente les principales règles édictées par le règlement de la V AU, ainsi que leur justification au regard du projet de ZAC et des objectifs de la commune.

	Règles	Justifications
Articles 1 et 2	Sont autorisés dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement, les installations classées soumises à déclaration, les constructions à destination de bureaux, de commerces, d'hébergement hôtelier, d'artisanat, d'industries légères et non polluantes, d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'habitat sous conditions strictes Dans la zone inondable - lit majeur : Secteur inconstructible Dans la zone de ruissellement pluvial : Obligation d'un plancher calé à 0,5m au dessus du terrain naturel	L'idée consiste à développer un pôle principalement artisanal et commercial, idéalement situé en entrée de ville dans le prolongement des zones d'activités actuelle. Les habitations y sont volontairement très strictement encadrées pour éviter tout risque d'abus. Les installations classées sont autorisées sous conditions au regard de la proximité des habitations. Le risque inondation est pris en compte.
Article 3	Un seul accès depuis la RD 101 est autorisé. (des orientations d'aménagement définissent également la desserte de la zone)	Il convient d'assurer une bonne accessibilité et une bonne desserte du site ainsi que la sécurité des personnes, en limitant les conséquences sur la circulation générale.
Article 4	Les constructions devront être raccordées au réseau d'eau, d'assainissement, au réseau électrique en souterrain. L'imperméabilisation des sols doit être compensée par la rétention d'eau correspondant aux normes en vigueur (150 l/m ² et 7 l/s/ha))	Il convient d'assurer la salubrité des constructions ainsi qu'une bonne insertion dans le paysage. Les phénomènes de ruissellement sont également pris en compte selon les préconisations de l'étude hydraulique.
Article 5	Caractéristique des terrains non réglementée.	Pas de nécessité de réglementer (assainissement collectif)
Article 6	Implantation à 15 m min de la RD 101 et 5 m min des voies internes.	Souhait de préserver un aménagement cohérent de part et d'autre de la RD 101 (même recul de 15 m en zone IV AU) Règle de recul de 5 m pour les voies internes afin de bénéficier d'un traitement paysager des limites publiques/ privées.
Article 7	Implantation en limite séparative ou à 4 m minimum. En limite ou dans la bande de 4 m : hauteur limitée à 7 m.	Possibilité d'implanter les constructions en limite pour une densité plus forte, mais dans le cas contraire un minimum de 4 m préservant un passage suffisamment large

		pour permettre un accès voiture, (contre les espaces résiduels souvent peu entretenus). Hauteur maximale instaurée pour préserver l'ensoleillement.
Article 8	Implantation des constructions sur une même parcelle avec un recul de 4 m minimum.	Règles imposant un minimum de 4 m préservant un passage suffisamment large pour permettre un accès voiture, (contre les espaces résiduels souvent peu entretenus).
Article 9	Emprise au sol définie comme toute surface imperméabilisée fortement réglementée : 60 % maximum	Assurer une forte perméabilité des sols, règle instaurée en cohérence avec le dimensionnement des bassins de rétention.
Article 10	Hauteur maximale de 12 m au faitage, un dépassement de la hauteur maximale autorisé, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, tour d'exercice et autres structures verticales)	Règle de hauteur identique à celle de la zone IV AU voisine pour une cohérence visuelle depuis la RD 101. Dépassement autorisé sous conditions cumulatives.
Article 11	Nombreuses nouvelles règles notamment sur les clôtures et les enseignes.	Pour assurer une bonne insertion des constructions dans leur environnement en lien avec les règles de la zone IV AU voisine.
Article 12	Règles de stationnement instaurées en fonction des besoins propres à chaque type de construction.	Le stationnement doit être assuré sur le site et non sur les espaces environnants ; les règles instaurées doivent donc répondre à la totalité des besoins engendrés par les activités.
Article 13	Le terrain doit être planté à raison d'au moins : - 40 % de sa surface totale, - 30 % de sa surface totale en pleine terre.	Règle en cohérence avec l'emprise au sol et le dimensionnement des bassins de rétention. Règles imposant un traitement paysager au-delà des espaces publics pour un cadre agréable.
Articles 14 et 15	COS de 0,5	Le COS a été défini, comme l'emprise au sol, en cohérence avec le dimensionnement des bassins de rétention.



COMMUNE DE SAINT LAURENT DES ARBRES

ZAC PLAN SUD

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

**ANNEXE 1 : ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT DE LA
ZONE V AU « PLAN SUD »**

DÉPARTEMENT DU GARD



MAIRIE
DE
SAINT-LAURENT-DES-ARBRES
30126

Saint Laurent des Arbres (30)

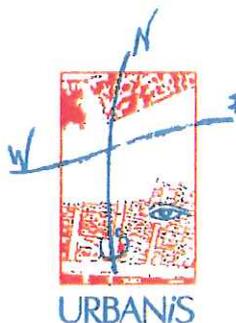
Plan Local d'Urbanisme

Mise en compatibilité du PLU

Annexe 1 : Orientation d'aménagement de la zone V AU « Plan Sud »

Dossier d'examen conjoint

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	22.12.1983	24.03.1987	16.01.1988
Modification	27.06.1988 15.09.1989		
1 ^{ère} révision	14.11.1991	09.06.1992	25.02.1993
Modification	21.10.1994		19.01.1995
2 ^{ème} révision	26.11.1998	02.07.2002 Abrogé le 05.04.2004	-
1 ^{ère} application par anticipation			15.12.1999
2 ^{ème} application par anticipation			2000
2 ^{ème} révision	05.04.2004	12.12.2005	08.03.2007
1 ^{ère} modification			26.04.2010
DUP/ Mise en compatibilité du PLU			



Agence de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr
www.urbanis.fr

Mairie

Mairie de Saint Laurent des Arbres
Hôtel de Ville
30126 Saint Laurent des Arbres
Tel : 04 66 50 01 09
Fax : 04 66 50 47 73

Orientation d'aménagement de la zone V AU « Plan Sud »

Les terrains concernés par la mise en compatibilité ne faisaient l'objet d'aucune orientation d'aménagement dans le plan local d'urbanisme initial de Saint-Laurent des Arbres.

Dans le cadre de la mise en compatibilité, une nouvelle orientation d'aménagement a été établie qui concerne la zone V AU correspondant à la Zac « plan Sud ». Cette orientation d'aménagement, décrite ci-dessous, complète les orientations d'aménagement du plan local d'urbanisme initial approuvé le 8 mars 2007.

1. Localisation

Cette zone à urbaniser est située à l'est de la commune de Saint Laurent des Arbres, en extension de la récente ZAC du Parc d'activité de Tesan, au nord et de la zone artisanale plus ancienne à l'ouest. Elle longe la RD 101 en direction de Saint Génès de Comolas.

Ce secteur d'une superficie d'environ 13 hectares constitue le prolongement des zones d'activités actuelles à l'est du carrefour dit de la Croisette.

2. Nature de la zone

Il s'agit d'une zone à vocation principale de commerce, d'artisanat, d'entrepôts, d'industries légères et non polluantes et de services, à équiper. Elle s'inscrit dans le cadre des projets d'intérêt communautaire de la Communauté de Communes de la Côte du Rhône Gardoise.

3. Orientations d'aménagement

La carte qui suit indique les orientations d'aménagement à respecter. **Toutefois, ces principes pourront être adaptés et déplacés en fonction des besoins et des contraintes.**

Les principes de voirie sont indiqués sous forme de flèches (départs ou arrivées de voies) :

- **Les voiries primaires** seront composées au minimum d'un large trottoir, d'un espace enherbé, de plantations, d'une chaussée et de stationnement longitudinal.
- **Les voiries secondaires** pourront être à sens unique. Elles comporteront au minimum un trottoir, d'un espace enherbé, de plantations et d'une chaussée.
- **Les réserves pour accès futurs** sont indiquées.

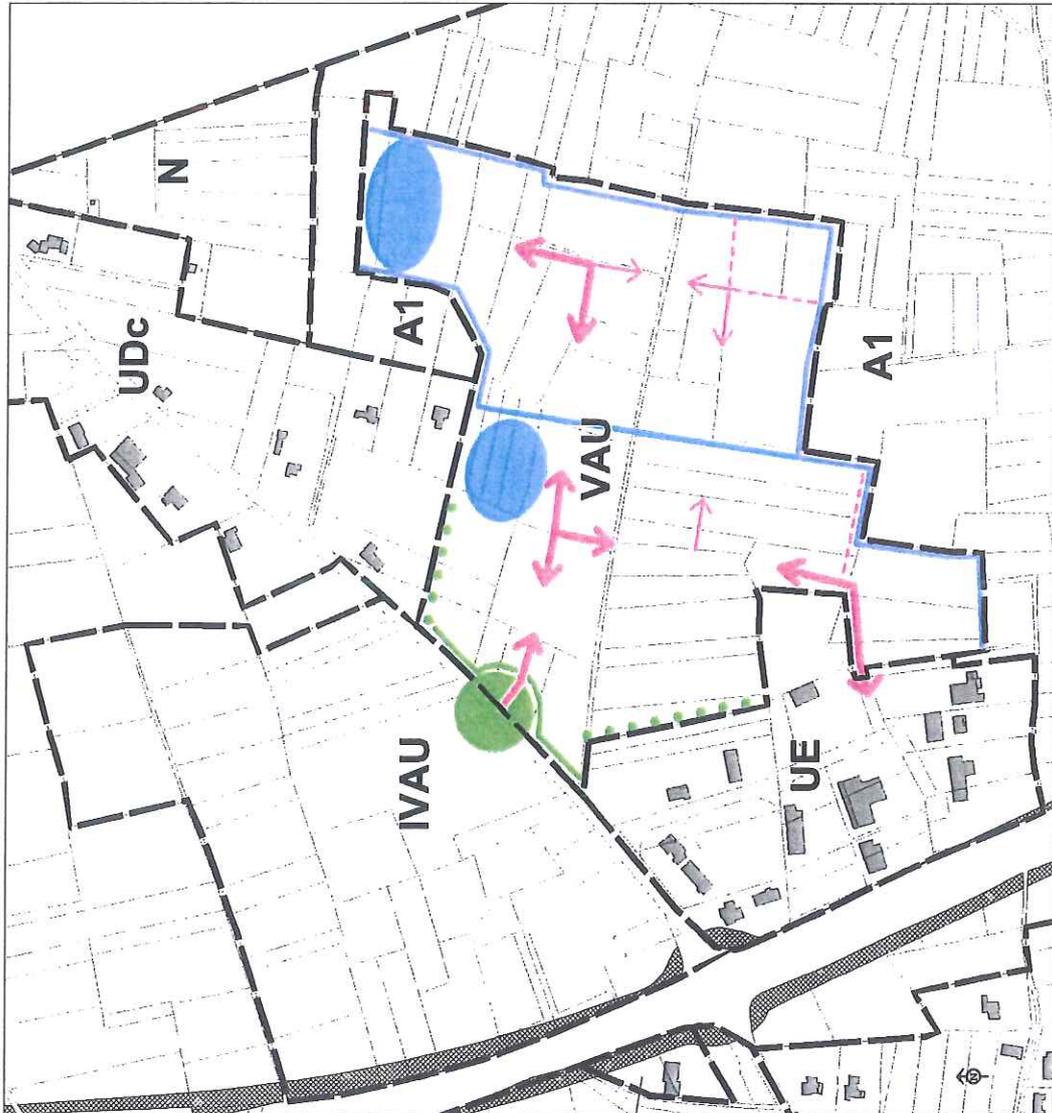
Les espaces de rétention des eaux sont délimités, ils comprennent :

- Deux emplacements pour les bassins de rétention aménagés et paysagers,
- Un réseau de fossé à ciel ouvert.
- Un réseau de fossé à ciel ouvert accompagné d'une haie vive d'essences variées

Le traitement paysager est défini par

- La réalisation d'un traitement paysager le long de la RD 101 de type haie vive d'essences variées.
- Le maintien des haies vives existantes.

P.L.U. de St Laurent des Arbres
Orientations d'aménagement
Zone V AU



Principes de voiries :

- Primaires
- Secondaires
- - - Pour desserte future

Principes de rétention des eaux :

- Bassin de rétention
- Fossé à ciel ouvert
- Fossé à ciel ouvert accompagné d'une haie vive d'essences variées

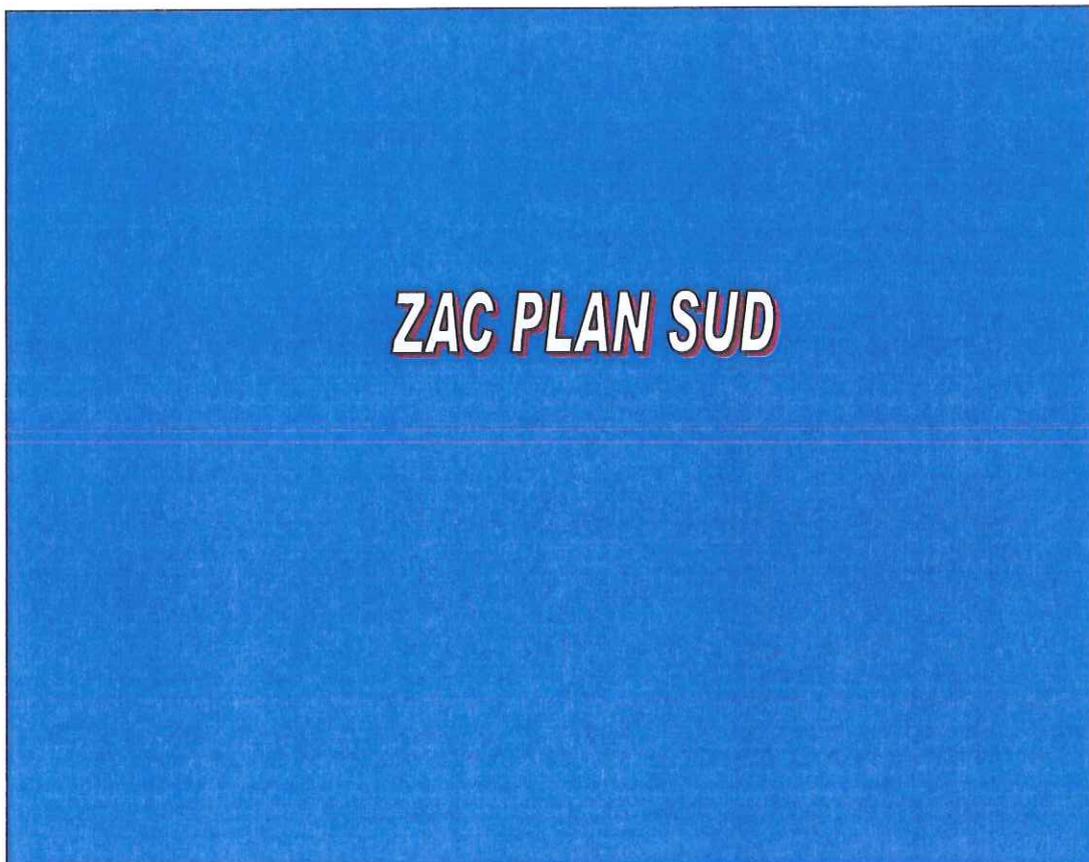
Traitement paysager :

- Traitement paysager
- Maintien de haie

Réalisation : URBANIS, décembre 2009.



COMMUNE DE SAINT LAURENT DES ARBRES



Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

ANNEXE 2 : EVOLUTION DU REGLEMENT DE LA ZONE
CONCERNEE PAR LA MISE EN COMPATIBILITE

ANNEXE 2 MODIFIEE

Article VAU 2 modifié conformément à la demande des services de l'Etat, lors de l'examen conjoint avec les P.P.A. (Personnes Publiques Associées) du 27 janvier 2011

DÉPARTEMENT DU GARD



MAIRIE
DE
SAINT-LAURENT-DES-ARBRES
30126

Saint Laurent des Arbres (30)

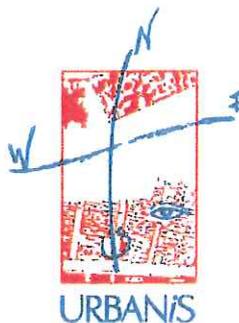
Plan Local d'Urbanisme

Mise en compatibilité du PLU

Annexe 2 : Evolution du règlement de la zone concernée par la mise en compatibilité

Dossier d'examen conjoint

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	22.12.1983	24.03.1987	16.01.1988
Modification	27.06.1988 15.09.1989		
1 ^{ère} révision	14.11.1991	09.06.1992	25.02.1993
Modification	21.10.1994		19.01.1995
2 ^{ème} révision	26.11.1998	02.07.2002 Abrogé le 05.04.2004	-
1 ^{ère} application par anticipation			15.12.1999
2 ^{ème} application par anticipation			2000
2 ^{ème} révision	05.04.2004	12.12.2005	08.03.2007
1 ^{ère} modification			26.04.2010
DUP/ Mise en compatibilité du PLU			



Agence de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr
www.urbanis.fr

Mairie

Mairie de Saint Laurent des Arbres
Hôtel de Ville
30126 Saint Laurent des Arbres
Tel : 04 66 50 01 09
Fax : 04 66 50 47 73

Conseil en habitat, urbanisme et réhabilitations

Évolution du règlement de la zone concernée par la mise en compatibilité

Le secteur concerné par la mise en compatibilité est actuellement classé au PLU, pour **partie en zone urbaine UE, pour partie en zone agricole A1.**

Après mise en compatibilité, le secteur concerné sera classé en totalité dans une **zone V AU** nouvellement créée.

Le règlement actuel des zones UE et A1, ainsi que le règlement après mise en compatibilité de la zone V AU sont présentés dans les pages suivantes.

▪2.1 :LE REGLEMENT ACTUEL

1 - Le règlement actuel

1.1 - La zone UE

CHAPITRE 5 - Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone

Cette zone urbaine et équipée, à vocation d'activités de type artisanal, tertiaire et commercial.

Elle comprend deux zones inondables soumises à :

- un aléa modéré (inférieur à 0,50 cm d'eau),
- un aléa fort (supérieur à 50 cm d'eau).

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Sont soumis à autorisation ou au régime de la déclaration au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations spécifiques qui leur sont éventuellement applicables : - L'édification des clôtures (R441.1 à R441.12 du CU). - Les installations et travaux divers (R442.1 à R442.13 du CU). - Les coupes et abattages d'arbres, les défrichements (R130.1 à R130.6 du CU). - Les permis de démolir (R430.1 à R430.27 du CU) dans les zones soumises aux périmètres de protection des monuments historiques.

Par ailleurs, le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et des circulaires n°8784 du 12 octobre 1987 et n°2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- Toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installation de travaux divers, ainsi que le certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques figurant dans le rapport de présentation du PLU.
- Toute demande de même type concernant hors de ces zones, des projets (en particulier ZAC) dont l'assiette correspond à des terrains de plus de 1 hectare d'emprise.

Dispositions applicables aux constructions ou installations d'intérêt général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés : - Soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
- Soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,
- Soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées...), telles que station-service... Il peut être fait application des dispositions spécifiques, et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement. Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente. Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Zone sismique

Le territoire de la Commune est situé dans une zone de sismicité très faible (Ia) au regard du zonage sismique de la France (Source : dossier départemental des risques majeurs). Toutes les constructions devront être réalisées conformément aux règles du "document technique unifié" : "Règles parasismiques 1969".

Isolation Phonique

La RN 580 est classée "voie à grande circulation" ; en conséquence, les constructions édifiées de part et d'autre de la route nationale sur une bande de 100 m ou de 250 m doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 29 décembre 1998 (joint dans les annexes du PLU).

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

ARTICLE UE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et d'occupations du sol non mentionnées à l'article UE2 ci-dessous.

De plus dans tous les secteurs inondables

- tout aménagement ou création de construction de nature à provoquer un rassemblement de personnes (commerce ou artisanat, entrepôts commerciaux, locaux industriels, bureaux, centre de soins, établissements d'enseignement,...)
- tout bâtiment destiné à des logements.
- les sous-sols.
- les remblaiements de parcelles.
- la reconstruction d'un bâtiment existant détruit dans le cadre d'une inondation.

ARTICLE UE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les opérations d'ensemble à vocation d'activités industrielles, artisanales et commerciales.

Les constructions à usage artisanal, commercial, de bureaux, d'entrepôts, d'hôtels et de restaurant.

Les installations et constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'extension des bâtiments existants.

Les constructions à usage d'habitat et leurs annexes ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, le gardiennage des établissements et que si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquelles elles sont liées.

De plus dans tous les secteurs inondables

Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement ou déclaration de travaux doit être accompagné d'un document topographique coté par référence de nivellement général de la France (NGF) adapté au projet concerné.

La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.

L'extension des bâtiments existants et l'adjonction de constructions annexes et leur réhabilitation, sont autorisées aux conditions suivantes :

- que le projet s'inscrive dans le corps de règle de la zone dans laquelle est inscrite la parcelle,
- que le bâtiment préexiste à la date de publication du POS,
- que le dessous du plancher des pièces habitables soient situées 50 cm au-dessus de la côte du profil situé en amont de la parcelle définissant la côte des plus hautes eaux du Nizon et de ses affluents, (voir les côtes de référence en annexe).

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

Ces règles se superposent à la servitude de libre passage créée au profit du syndicat intercommunal d'aménagement du Nizon et de ses affluents ou de tout autre syndicat qui s'y substituerait ultérieurement.

Les clôtures seront perméables à l'eau dans le sens des écoulements des eaux.

Il est conseillé dans la mesure du possible :

- de mettre hors d'eau les réseaux et équipements (compteur EDF, chaudière, prise électriques et téléphoniques...)
- d'utiliser des matériaux insensibles à l'eau.

De plus dans le secteur inondable soumis à un aléa fort

Ne sont autorisés, que les transformations, les aménagements et extensions de bâtiments existants sans constructions nouvelles dans les conditions fixées ci-après s'ajoutant aux règles de la zone :

1 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement individuel à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et pas de changement de destination, que l'emprise au sol du bâtiment ne soit pas augmentée de plus de 10 % et que l'emprise au sol de la surface des bâtiments n'excède pas 30 % de la surface de la parcelle.

- Pour les constructions à usage d'habitation : les planchers habitables créés seront situés au moins à 0,50 m au-dessus de la cote du profil des plus hautes eaux situées en amont de la parcelle et la construction après extension, devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20 m² situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.

2 – Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situées au-dessus de la cote de référence (profil situé en amont de la parcelle).

3 – Les constructions annexes des habitations (terrasses couvertes, garages, abris de jardin, piscines, etc...) ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente pourront être autorisées, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble de la surface des bâtiments n'excède pas 30 %.

De plus dans le secteur inondable soumis à un aléa modéré

Les constructions d'habitations individuelles sont autorisées suivant les règles de la zone sous les conditions ci-après :

- Tout aménagement, extension ou création de constructions à usage de logement individuel devra respecter la prescription suivante :

- les sous-faces de plancher habitables créés seront situées à 50 cm au-dessus de la cote du profil de référence situé en amont de la parcelle. Cependant, une adaptation à cette règle pourra être admise dans le cas de l'extension mesurée d'une habitation existante. Une extension mesurée, au sens de la présente règle, est une extension qui a pour effet, en cumulant les éventuelles extensions antérieures d'augmenter de moins de 10 % la surface hors œuvre nette de la construction originelle.

- L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès

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

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

Les nouveaux accès directs vers une construction sur la RN 580 et sur la RD 101 seront interdits.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la défense contre l'incendie et la protection civile.

Les voies nouvelles publiques ou privées appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 6 m pour une longueur de plateforme de 10 m.

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

Aucun nouvel accès n'est autorisé sur la RN 580.

ARTICLE UE 4 - Desserte par les réseaux

Eau

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

Assainissement

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduaires industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Eaux pluviales

Toute opération ou construction devra aménager un écoulement des eaux de ruissellement en

concertation avec la commune, vers les déversoirs naturels ou vers des aménagements propres à l'opération. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau public d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha selon les préconisations de la MISE du Gard.

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

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

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

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

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

Electricité - téléphone – télédistribution

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE UE 5 - Caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

ARTICLE UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- 25 mètres de l'axe de la RN 580,
- 8 mètres de l'axe des autres voies,
- 15 mètres du CD 101,

Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment selon leur caractère, à usage privé ou public (contrôle, sécurité, etc).

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, de 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et de 10 mètres de l'axe des autres ruisseaux.

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

ARTICLE UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions non-contiguës aux limites, doivent être éloignées des limites séparatives d'une distance au moins égale à la hauteur divisée par deux, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 4 m des limites de la zone UE avec la zone agricole (A) et la zone urbaine destinée à l'habitation (UD).

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, de 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et de 10 mètres de l'axe des autres ruisseaux.

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

ARTICLE UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non-contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

ARTICLE UE 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol ne devra pas excéder 70 % de la superficie de la parcelle.

De plus dans tous les secteurs inondables : l'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne devra pas excéder 30 % de la superficie de la parcelle.

ARTICLE UE 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs des constructions sont mesurées en tout point du bâtiment, à compter du terrain naturel, une tolérance de plus 1 m est acceptée au regard de la configuration du terrain ou des hauteurs des étages. Toutefois, en ce qui concerne les constructions en limites de voies publiques, le niveau de référence sera le niveau de la voie.

Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder 12 mètres au faîtage (soit R+1).

ARTICLE UE 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

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

Le caractère industriel, artisanal ou commercial des bâtiments devra être affirmé.

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

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m. Les matériaux utilisés pour les clôtures sur rue et destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, ...) doivent l'être d'enduits lisses ou talochés sans porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, paysages naturels ou urbain."

ARTICLE UE 12 – Stationnement

Le stationnement isolé de caravanes, bungalows et mobil homes est interdit.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques, sur la base de :

- pour toutes les constructions : 1 place pour 3 emplois.
- pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 m² : l'aire de stationnement doit être égale à la surface de vente.
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.

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

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

ARTICLE UE 13 - Espaces libres et plantations

Les espaces non construits doivent être plantés au moins à raison de 10 % des surfaces libres.

Les marges de reculement des voies doivent être plantées d'arbres de haute tige pour former un couvert végétal.

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

Aucune plantation, obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien

n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Pour les occupations et utilisations du sol admises, en application de l'article UE1, le COS ne pourra excéder 0,70.

Le COS n'est pas applicable aux aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs et culturels, ni aux équipements d'infrastructure ou communaux.

1.2 - La zone A1

CHAPITRE 1 - Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de richesse économique, dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation des ressources du sol et du sous-sol. La zone A est divisée en deux secteurs : secteur A1 dans lequel les constructions sont autorisées, le secteur A2, sensible d'un point de vue paysager dans lequel les nouvelles constructions sont interdites.

Elle comprend une zone inondable soumise à un aléa fort (supérieur à 50 cm d'eau) ou à un aléa modéré (inférieur à 50 cm d'eau)..

Une partie de la zone A sera soumise à la Zone de Protection Architecturale, Urbaine et Paysagère dès que celle-ci sera opposable.

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Sont soumis à autorisation ou au régime de la déclaration au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations spécifiques qui leur sont éventuellement applicables : - L'édification des clôtures (R441.1 à R441.12 du CU). - Les installations et travaux divers (R442.1 à R442.13 du CU). - Les coupes et abattages d'arbres, les défrichements (R130.1 à R130.6 du CU). - Les permis de démolir (R430.1 à R430.27 du CU) dans les zones soumises aux périmètres de protection des monuments historiques.

Par ailleurs, le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et des circulaires n°8784 du 12 octobre 1987 et n°2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- Toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installation de travaux divers, ainsi que le certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques figurant dans le rapport de présentation du PLU.
- Toute demande de même type concernant hors de ces zones, des projets (en particulier ZAC) dont l'assiette correspond à des terrains de plus de 1 hectare d'emprise.

Dispositions applicables aux constructions ou installations d'intérêt général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- Soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
- Soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,
- Soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées...), telles que station-service... Il peut être fait application des dispositions spécifiques, et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement. Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente. Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Zone sismique

Le territoire de la Commune est situé dans une zone de sismicité très faible (Ia) au regard du zonage sismique de la France (Source : dossier départemental des risques majeurs). Toutes les constructions devront être réalisées conformément aux règles du "document technique unifié" : "Règles parasismiques 1969".

Isolation Phonique

La RN 580 est classée "voie à grande circulation" ; en conséquence, les constructions édifiées de part et d'autre de la route nationale sur une bande de 100 m ou de 250 m doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 29 décembre 1998 (joint dans les annexes du PLU).

Loi Barnier

Le territoire de la commune est traversé par la RN 580 soumise à la Loi "Barnier" du 2 février 1995, par application de l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, interdisant toutes constructions autres que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public, et aux bâtiments d'exploitation existant.

En dehors des espaces urbanisés, une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 580 est inconstructible. Cette disposition peut ne plus s'appliquer dès lors que les règles concernant ces zones sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

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

ARTICLE A 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 2 sont interdites

Dans les secteurs A2 :

Toute nouvelle construction est interdite.

De plus dans tous les secteurs inondables

Toute nouvelle construction est interdite.

La reconstruction d'un bâtiment existant détruit dans le cadre d'une inondation est interdite.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Ne sont admises dans l'ensemble de la zone (A1, A2 et secteur inondable) que les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'aménagement, la transformation, l'addition, la rénovation et la réhabilitation avec ou sans changement de destination des constructions (mas et moulins) existantes, repérées sur les plans "avec une étoile", dans la limite des surfaces hors oeuvres brutes existantes pour des raisons architecturales et patrimoniales.
- L'aménagement, la transformation, la rénovation et la réhabilitation des constructions existantes liées à l'agriculture dans la limite des surfaces hors oeuvres brutes existantes ainsi qu'une extension de 20 % de la SHON existante.

De plus, dans le secteur A1 (hormis le secteur A2 et le secteur inondable)

- La construction de bâtiments destinés à l'exploitation agricole, à l'élevage, etc, y compris s'ils sont soumis au régime des installations classées.
- La création ou le transfert de sièges d'exploitation agricole, s'ils sont nécessaires à la bonne marche de l'exploitation agricole. - La construction de logements destinés à l'exploitation agricole ou à l'activité, dans un rayon de 80 mètres des bâtiments existants, sur une même entité foncière, des bâtiments d'exploitation étant un préalable à l'opération, ces bâtiments devant être appropriés au type de matériel agricole qu'ils doivent recevoir. - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, dans le secteur inondable

Toute demande d'autorisation de construction ou de lotissement ou déclaration de travaux doit être accompagné d'un document topographique coté par référence de nivellement général de la France (NGF) adapté au projet concerné.

La reconstruction d'un bâtiment existant détruit par un sinistre, autre que l'inondation est autorisée sur la même parcelle sans augmentation de l'emprise au sol et dans le respect des règles relatives aux aménagements et extensions édictées ci-après.

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien. Ces règles se superposent à la servitude de libre passage créée au profit du syndicat intercommunal d'aménagement du Nizon et de ses affluents ou de tout autre syndicat qui s'y substituerait ultérieurement.

Les clôtures seront perméables à l'eau dans le sens des écoulements des eaux.

Ne sont autorisés, que les transformations, les aménagements et extensions de bâtiments existants

sans constructions nouvelles dans les conditions fixées ci-après s'ajoutant aux règles de la zone :

1 - L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage de logement individuel lié à l'activité agricole à condition qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement et pas de changement de destination, que l'emprise au sol du bâtiment ne soit pas augmentée de plus de 10 % et que l'emprise au sol de la surface des bâtiments n'excède pas 30 % de la surface de la parcelle.

- Pour les constructions à usage d'habitation liée à l'activité agricole : les planchers habitables créés seront situés au moins à 0,50 m au-dessus de la cote du profil des plus hautes eaux situées en amont de la parcelle et la construction après extension, devra comprendre un plancher habitable d'au moins 20 m² situé au-dessus de la cote de référence, accessible de l'intérieur et présentant une issue de secours accessible de l'extérieur.

2 – Les constructions et installations liées à la gestion et à l'utilisation des cours d'eau et celles nécessaires à l'exploitation des captages d'eau potable et des réseaux divers (électricité, gaz, eau, téléphone) et à la mise en valeur des ressources naturelles, sous réserve qu'elles ne fassent pas l'objet d'une occupation humaine permanente et que les équipements sensibles soient situées au-dessus de la cote de référence (profil situé en amont de la parcelle voir en annexe).

3 – Les constructions annexes des habitations liées à l'activité agricole (terrasses couvertes, garages, abris de jardin, piscines, etc...) et les bâtiments nécessaires à l'activité agricoles ne faisant pas l'objet d'une occupation humaine permanente pourront être autorisés, à condition que l'emprise au sol de l'ensemble de la surface des bâtiments n'excède pas 30 %.

Il est conseillé dans la mesure du possible :

- de mettre hors d'eau les réseaux et équipements (compteur EDF, chaudière, prise électriques et téléphoniques...)
- d'utiliser des matériaux insensibles à l'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès

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

Les nouveaux accès sur la RN 580 seront interdits, sauf avis particulier des autorités compétentes.

Voirie

Les voies et passages privés doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, brancardage, etc. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations

qu'elles doivent desservir.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

Eau

Le raccordement au réseau public est obligatoire. S'il n'existe pas, les constructions doivent être alimentées par captage, forage ou puits particulier, conformément à la réglementation sanitaire départementale.

Assainissement

Eaux usées

Le système d'assainissement devra faire l'objet d'une autorisation préalable de l'organisme de tutelle, avant tout dossier d'autorisation de construire.

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe. Si le réseau public n'existe pas, les eaux usées doivent être dirigées sur des dispositifs de traitement et évacuées conformément à la réglementation sanitaire départementale.

Eaux pluviales

Toute opération ou construction devra aménager un écoulement des eaux de ruissellement en concertation avec la commune, vers les déversoirs naturels ou vers des aménagements propres à l'opération.

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau public d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha selon les préconisations de la MISE du Gard.

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

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

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

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

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

Electricité : Le raccordement est réalisé si le réseau public existe, sans augmentation de puissance, sinon le propriétaire devra supporter l'entière charge du raccordement au réseau ou de son renforcement.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur le plan. A défaut de ces indications, le recul doit être d'au moins 10 mètres par rapport à l'axe des voies publiques et d'au moins 20 mètres de l'axe des RD 26, 101 et 121 et d'au moins 75 mètres de l'axe de la RN 580

Cette disposition ne s'applique pas :

- aux constructions et installations liées et nécessaires aux infrastructures routières - aux réseaux publics exigeant la proximité des infrastructures routières

- aux bâtiments d'exploitation agricole - aux réseaux d'intérêt public - à l'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, de 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et de 10 mètres de l'axe des autres ruisseaux.

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent s'implanter à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Toute construction nouvelle devra être implantée à plus de 50 m de l'axe du Nizon, de 15 mètres minimum de l'axe du ruisseau des Rats et de 10 mètres de l'axe des autres ruisseaux.

Aucune plantation n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux, ainsi qu'aucune clôture ou construction obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'une autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m. Cette disposition ne s'applique pas pour les annexes à l'habitation (garage, abri, ateliers, auvent)

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non règlementé.

ARTICLE A 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs des constructions sont mesurées en tout point du bâtiment, à compter du terrain naturel, une tolérance de plus 1 m est acceptée au regard de la configuration du terrain ou des hauteurs des étages.

Toutefois, en ce qui concerne les constructions en limites de voies publiques, le niveau de référence sera le niveau de la voie.

Pour les constructions autorisées, la hauteur est limitée à un étage sur rez-de-chaussée pour l'habitat, et à 10 mètres au faîtage, à l'exception des superstructures liées à l'exploitation.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

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

Pour les constructions isolées, compte tenu de la sensibilité paysagère des secteurs agricoles, une très grande attention devra être apportée à la qualité et à la nature des matériaux ainsi qu'au volume des bâtiments afin de garantir leur insertion dans le paysage.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 2 m. Les murs de clôture pleins sont interdits.

ARTICLE A 12 – Stationnement

Le stationnement isolé de caravanes, bungalows et mobil homes est interdit.

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé : - deux places de stationnement par logement.

Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations

Aucune plantation, obstruant l'écoulement des eaux et le passage des engins nécessaires à l'entretien n'est admise à moins de 5 mètres du bord des ruisseaux.

•2.2 :LE REGLEMENT APRES MISE EN COMPATIBILITE

2 - Le règlement après mise en compatibilité

CHAPITRE 3 - Dispositions applicables à la zone V AU

Caractère de la zone

Cette zone naturelle et non équipée, est destinée à recevoir des activités de type industriel, artisanal, tertiaire et commercial sous forme d'une opération d'ensemble en respectant les orientations d'aménagement qui y ont été définies.

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Sont soumis à autorisation ou au régime de la déclaration au titre du Code de l'Urbanisme et nonobstant les réglementations spécifiques qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (R441.1 à R441.12 du CU).
- Les installations et travaux divers (R442.1 à R442.13 du CU).
- Les coupes et abattages d'arbres, les défrichements (R130.1 à R130.6 du CU).
- Les permis de démolir (R430.1 à R430.27 du CU) dans les zones soumises aux périmètres de protection des monuments historiques.

Par ailleurs, le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 et des circulaires n°8784 du 12 octobre 1987 et n°2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- Toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installation de travaux divers, ainsi que le certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques figurant dans le rapport de présentation du PLU.
- Toute demande de même type concernant, hors de ces zones, des projets (en particulier ZAC) dont l'assiette correspond à des terrains de plus de 1 hectare d'emprise.

Dispositions applicables aux constructions ou installations d'intérêt général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- Soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
 - Soit aux équipements publics tels que déchèterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,
 - Soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées...), telles que station-service... ,
- il peut être fait application de dispositions spécifiques, et en particulier de celles relatives aux installations classées.

L'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente.

Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Zone sismique

Le territoire de la Commune est situé dans une zone de sismicité très faible (Ia) au regard du zonage sismique de la France (Source : dossier départemental des risques majeurs). Toutes les constructions devront être réalisées conformément aux règles du "document technique unifié" : "Règles parasismiques 1969".

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

ARTICLE V AU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.

Les constructions nouvelles à destinations :

- d'exploitation agricole ou forestière,
- d'habitat à l'exception de celles visés à l'article V AU 2,

Les terrains de campings.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé des caravanes.

Les villages de vacances classés en hébergement léger.

Les habitations légères de loisirs.

Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 m.

Les parcs d'attraction.

Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes.

Les dépôts de matériaux ou de déchets.

Les éoliennes.

Dans les zones, présentant un risque d'inondation lié au lit majeur définies au plan de zonage :
Toute nouvelle constructions est interdite à l'exception de celles visées à l'article V AU 2.

ARTICLE V AU 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont autorisés sous conditions, dans le cadre d'une opération d'ensemble respectant les orientations d'aménagement du PLU spécifiques à la zone:

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration,
- Les constructions neuves à destination :
 - de bureaux,
 - de commerces,
 - d'hébergement hôtelier,
 - d'artisanat,
 - d'industries légères et non polluantes,
 - d'entrepôt,
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics,
 - d'habitat dans les conditions suivantes :
 - si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des établissements,
 - si elles sont réalisées à l'intérieur du volume du bâtiment à usage d'activités,
 - si elles sont réalisées simultanément ou postérieurement aux établissements auxquels elles sont liées,
 - dans la limite de 25 m² par lot dans le cas de constructions à destination de bureaux, de commerces, d'artisanat, d'industries légères et non polluantes ou d'entrepôt,
 - dans la limite de 80 m² par lot dans le cas de construction à destination d'hébergement hôtelier et de constructions et installations nécessaires aux services publics.

L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone VAU. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés en accompagnement des bâtiments ou des activités autorisés.

Dans la zone présentant un risque d'inondation par ruissellement pluvial , définie au plan de zonage :

Les constructions listées ci-dessus sont autorisées. Cependant, elles devront avoir le niveau du plancher calé à 0,50 m au dessus du terrain naturel ; cet hauteur minimum pourra être augmentée si nécessaire en cas d'aléas plus important.

Dans la zone inondable - lit majeur - du ruisseau du Galet, définie au plan de zonage, sont uniquement autorisées :

- Les aires de stationnement, réalisées sans modification du profil du terrain naturel, et en conservant la perméabilité des sols

L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique (*cheminements de sécurités*), des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone VAU. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE V AU 3 - Accès et voirie

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

Accès

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

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

Un seul accès à la zone V AU est autorisé depuis la RD 101 ; aucun nouvel accès direct vers une construction n'est autorisé sur la RD 101.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la défense contre l'incendie et la protection civile.

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

ARTICLE V AU 4 - Desserte par les réseaux

Eau

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.

Les eaux résiduelles industrielles ne peuvent être rejetées au réseau collectif sans autorisation. Celle-ci peut être subordonnée à certaines conditions conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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

Eaux pluviales

Toute opération ou construction devra aménager un écoulement des eaux de ruissellement en concertation avec la commune, vers les déversoirs naturels ou vers des aménagements propres à l'opération. Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence d'un réseau public

d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe et sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné à cet effet. Ces aménagements ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement conformément aux dispositions du Code Civil. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base minimale de 150 litres par m² imperméabilisé (bâtiments et voiries) avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha de surface imperméabilisée pour l'ensemble de la zone.

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

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

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

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

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

Electricité – Téléphone :

Les branchements électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis en souterrain.

ARTICLE V AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Non règlementé.

ARTICLE V AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être implantées :

- avec un recul de 5 m minimum de l'alignement,
- au-delà de 15 mètres de l'axe de la RD 101.

Les équipements techniques d'infrastructure pourront être implantés différemment selon leur caractère, à usage privé ou public (contrôle, sécurité, etc).

ARTICLE V AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Si les nouvelles constructions ne sont pas contiguës aux limites séparatives, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égale à 4 mètres.

En limite séparative et dans la bande des 4 mètres, seules les nouvelles constructions de moins de 7 m de hauteur sont autorisées.

ARTICLE V AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'au moins 4 mètres.

ARTICLE V AU 9 - Emprise au sol

Le calcul de l'emprise au sol correspond à la surface occupée par la projection verticale du volume hors œuvre brut des constructions ainsi que les surfaces imperméabilisées comme les terrasses, les accès et voiries, les aires de stationnement et de livraison, sauf si elles sont aménagées en espace vert ou en evergreen.

L'emprise au sol, ainsi définie, n'excèdera pas 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE V AU 10 - Hauteur maximum des constructions

Les hauteurs maximales des constructions sont mesurées à compter du terrain naturel ; une tolérance de un (1) mètre est acceptée au regard de la configuration du terrain, des hauteurs des étages ou de la réalisation d'un vide sanitaire.

Toutefois, en ce qui concerne les constructions en limites de voies publiques, le niveau de référence sera le niveau de la voie.

Les hauteurs des constructions ne peuvent excéder 12 mètres au faitage.

Un dépassement de la hauteur maximale peut être autorisé, pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et pour des raisons techniques ou fonctionnelles (château d'eau, cheminées, colonnes d'aération, réservoirs, tour d'exercice et autres structures verticales).

ARTICLE V AU 11 - Aspect extérieur

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

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

Le caractère industriel, artisanal ou commercial des bâtiments devra être affirmé.

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

Les enseignes ne dépasseront pas l'acrotère.

Les clôtures auront une hauteur maximale de 1,8 m. Elles seront composées de grillages (panneau rigide) de couleur verte.

ARTICLE V AU 12 – Stationnement

Le stationnement isolé de caravanes, bungalows et mobil homes est interdit.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques sur les bases minimales suivantes:

- pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 50 m² : l'aire de stationnement doit être égale à 1,5 fois la surface de vente.
- pour les bureaux : 1 place pour 35 m² de SHON.
- pour les constructions artisanales et industrielles : 1 place pour 50 m² de SHON.
- pour les hôtels et les restaurants : 1 place de stationnement par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.

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

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

ARTICLE V AU 13 - Espaces libres et plantations

Le terrain doit être planté à raison d'au moins :

- 40 % de sa surface totale,
- 30 % de sa surface totale en pleine terre.

Les parkings seront plantés au minimum à raison d'un (1) arbre de haute tige pour deux (2) places de stationnement.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE V AU 14 - Le coefficient d'occupation des sols

Pour les occupations et utilisations du sol admises, le COS ne pourra excéder 0,50.



COMMUNE DE SAINT LAURENT DES ARBRES

ZAC PLAN SUD

Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme

ANNEXE 3 : EVOLUTION DU DOCUMENT GRAPHIQUE
(ZONAGE) CONCERNEE PAR LA MISE EN COMPATIBILITE

DÉPARTEMENT DU GARD



MAIRIE
DE
SAINT-LAURENT-DES-ARBRES
30126

Saint Laurent des Arbres (30)

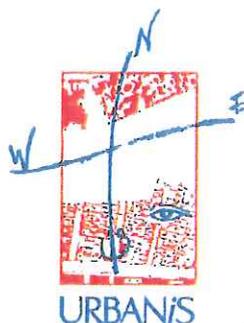
Plan Local d'Urbanisme

Mise en compatibilité du PLU

Annexe 3 : Evolution du document graphique (zonage) de la zone concernée par la mise en compatibilité

Dossier d'examen conjoint

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration	22.12.1983	24.03.1987	16.01.1988
Modification	27.06.1988 15.09.1989		
1 ^{ère} révision	14.11.1991	09.06.1992	25.02.1993
Modification	21.10.1994		19.01.1995
2 ^{ème} révision	26.11.1998	02.07.2002 Abrogé le 05.04.2004	-
1 ^{ère} application par anticipation			15.12.1999
2 ^{ème} application par anticipation			2000
2 ^{ème} révision	05.04.2004	12.12.2005	08.03.2007
1 ^{ère} modification			26.04.2010
DUP/ Mise en compatibilité du PLU			



Agence de Nîmes

188 allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

www.urbanis.fr

Mairie

Mairie de Saint Laurent des Arbres
Hôtel de Ville
30126 Saint Laurent des Arbres
Tel : 04 66 50 01 09
Fax : 04 66 50 47 73

Évolution du document graphique (zonage) de la zone concernée par la mise en compatibilité

Le secteur concerné par la mise en compatibilité est actuellement classé au PLU, pour **partie en zone urbaine UE, pour partie en zone agricole A1.**

Après mise en compatibilité, le secteur concerné sera classé en totalité dans une **zone V AU** nouvellement créée.

Le zonage de la zone concernée (extrait), avant et après mise en compatibilité, est présenté dans les pages suivantes.

▪3.1 : EXTRAIT DU ZONAGE ACTUEL



-  Limite (
-  Etude r
-  8-9 sef
-  Zone ir
-  l'appro
-  (DIRE)
- 
- 

A1

Na

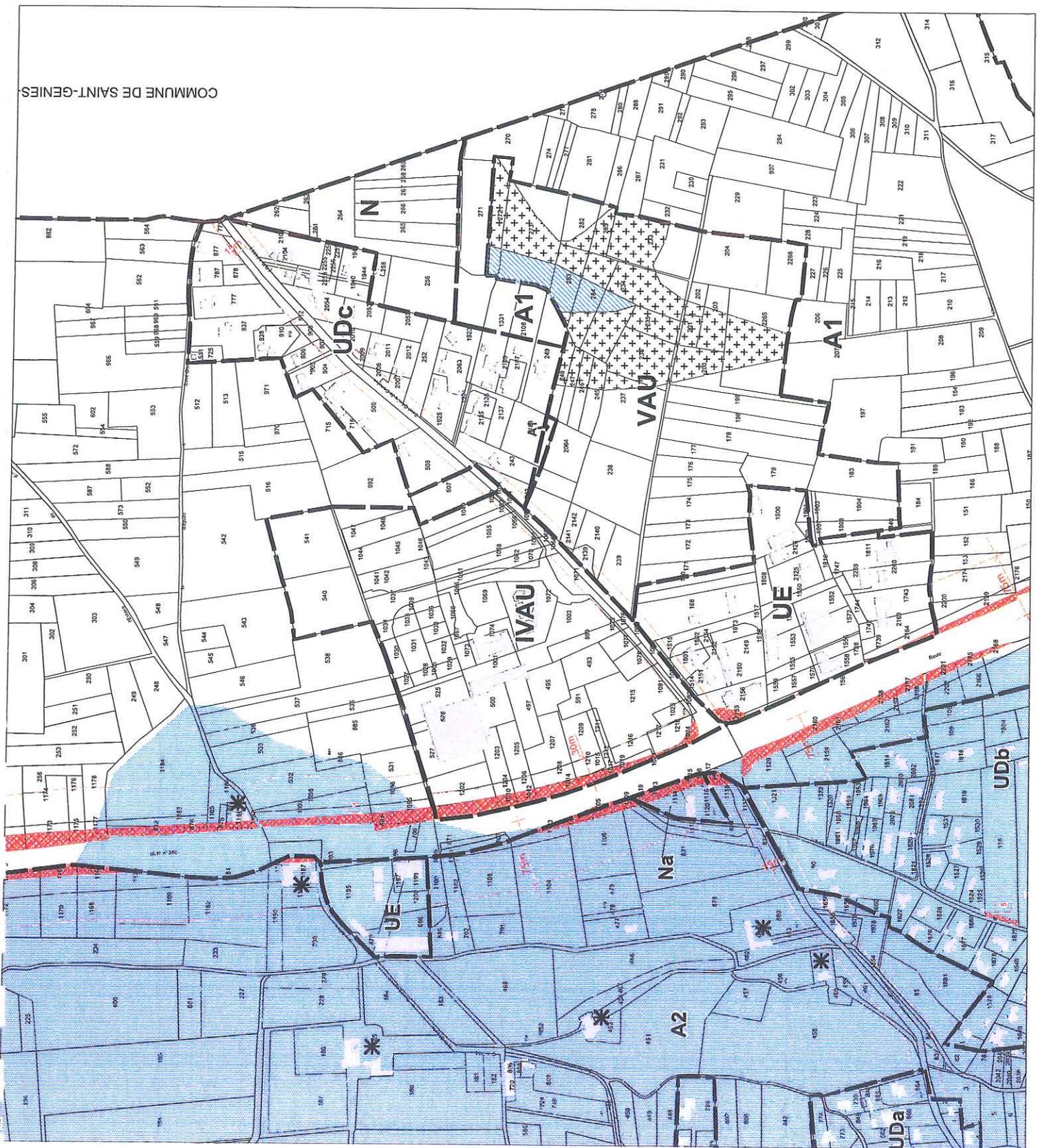
IMAU

UDC

•3.2 : EXTRAIT DU ZONAGE APRES MISE EN COMPATIBILITE

Extrait du plan de zonage modifié

-  Zonage PLU
-  Emplacement réservé
-  Recul de voirie
-  Limite certaine de la crue 2002
-  Etude hydraulique ISL - Dégâts de la crue 8-9 septembre 02
-  Zones inondables d'aleas modéré
-  Zones inondables d'aleas fort
-  Zone inondable du Galet, issue de l'approche hydrogéomorphologique (DIREN LR - 04/Z009)
-  Lit majeur
-  Zone de ruissellement pluvial agricole ou urbain en nappes



COMMUNE DE SAINT-GENIES