

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Commune de Bouillargues

Département du Gard



4

Règlement

Approbation du P.O.S. : DCM du 29/09/1980

Prescription de la révision du P.O.S. et élaboration du P.L.U. : DCM du 24/04/2009

Arrêt du projet du PLU : DCM du 03/03/2015

Approbation du PLU : DCM du 26/11/2015

ADELE-SFI

434 rue Etienne Lenoir
30900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

SOMMAIRE

Rappels divers	3
1. Champ d'application territorial	4
2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations ou réglementations relatives à l'occupation des sols	4
3. Adaptations mineures et autres dispositions	5
4. Rappels de procédure	6
5. Rappel du contenu du règlement	6
6. Rappel de la structure du règlement	8
6. Division du territoire en zones	10
7. Risque inondation	11
8. Risque incendie de forêt	12
9. Risque retrait-gonflement des argiles	12
10. Risque sismique	12
11. Protection du patrimoine archéologique	13
12. Isolement acoustique	13
13. Adduction d'eau privée	14
14. Nuisances sonores	14
TITRE I – Dispositions applicables aux zones urbaines	15
<i>Dispositions applicables à la Zone UB</i>	<i>16</i>
<i>Dispositions applicables à la Zone UD</i>	<i>23</i>
<i>Dispositions applicables à la Zone UE</i>	<i>30</i>
TITRE II - Dispositions applicables aux zones à urbaniser	37
<i>Dispositions applicables à la Zone 1AUH</i>	<i>38</i>
<i>Dispositions applicables à la Zone 2AUH</i>	<i>41</i>
<i>Dispositions applicables à la Zone 2AUE</i>	<i>47</i>
<i>Dispositions applicables à la Zone 2AUP</i>	<i>54</i>
TITRE III - Dispositions applicables aux zones agricoles	59
<i>Dispositions applicables à la Zone A</i>	<i>60</i>
TITRE IV - Dispositions applicables aux zones naturelles	67
<i>Dispositions applicables à la Zone N</i>	<i>68</i>
Annexe : Lexique (à titre informatif)	73

RAPPELS DIVERS

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bouillargues.

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

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

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

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

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

Article R*111-15 : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

Article R111-21 : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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

3. Autres textes :

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

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

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

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

3. ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS

1 - Adaptations mineures

Article L123-1-9 du code de l'urbanisme : « Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes [...] ».

2 - Autres dispositions

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

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

Ces travaux ou opérations doivent en outre être compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement mentionnées à l'article L. 123-1-4 et avec leurs documents graphiques.

Les actes pris au titre de la police du stationnement et de la circulation, ainsi que les actes et décisions relatifs à la voirie et à la gestion du domaine public routier sont compatibles ou rendus compatibles avec les dispositions du plan local d'urbanisme tenant lieu de plan de déplacements urbains, dans les conditions définies aux articles L. 1214-5 et L. 1214-6 du code des transports.

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

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut également, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre la restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles.

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, dans des conditions définies par décret en Conseil d'Etat, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document d'urbanisme en tenant lieu pour autoriser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

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

b) Bâtiments sinistrés

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

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

4. RAPPELS DE PROCEDURE

- **Clôtures (Article R421-12 du Code de l'urbanisme) :**

« Doit être précédée d'une déclaration préalable l'édification d'une clôture située :

- a) Dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique défini à l'article L. 621-30 du code du patrimoine dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ou dans une aire de mise en valeur de l'architecture et du patrimoine ;
- b) Dans un site inscrit ou dans un site classé ou en instance de classement en application des articles L. 341-1 et L. 341-2 du code de l'environnement ;
- c) Dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme en application du 7° de l'article L. 123-1-5 ;
- d) Dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme a décidé de soumettre les clôtures à déclaration. »

- **Démolitions (article L421-3 du Code de l'urbanisme)**

« Les démolitions de constructions existantes doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir lorsque la construction relève d'une protection particulière définie par décret en Conseil d'Etat ou est située dans une commune ou partie de commune où le conseil municipal a décidé d'instaurer le permis de démolir. »

- **Défrichements (article L214-13 du Code Forestier)**

« Les collectivités et autres personnes morales mentionnées au 2° du I de l'article L. 211-1 ne peuvent faire aucun défrichement de leurs bois sans autorisation de l'autorité administrative compétente de l'Etat. Les dispositions du premier alinéa de l'article L. 341-1 leur sont applicables ».

- **Différents types de demandes d'occuper le sol :**

- **Déclaration préalable** : cf. article L.421-4, R.421-9 à R.421-12, R.421-17, R.421-23 à R.421-25
- **Permis de construire** : cf. articles L.421-1, R.421-1, R.421-14 à R.421-16
- **Permis d'aménager** : cf. articles L.421-2, R.421-19 à R.421-22
- **Permis de démolir** : cf. articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29
- **Sans formalités** : cf. articles L.421-5, R.421-2 à R.421-8-1

5. RAPPEL DU CONTENU DU REGLEMENT

Conformément à l'article L.123-1-5 du Code de l'Urbanisme :

I.-Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article [L. 121-1](#), qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions.

II.-Le règlement peut fixer les règles suivantes relatives à l'usage des sols et la destination des constructions :

1° Préciser l'affectation des sols selon les usages principaux qui peuvent en être faits ou la nature des activités qui peuvent y être exercées ;

2° Définir, en fonction des situations locales, les règles concernant la destination et la nature des constructions autorisées ;

3° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels les programmes de logements comportent une proportion de logements d'une taille minimale qu'il fixe ;

4° Délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale ;

5° Identifier et délimiter les quartiers, îlots et voies dans lesquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer cet objectif ;

6° A titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

a) Des constructions ;

b) Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la [loi n° 2000-614](#) du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

c) Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à [l'article L. 112-1-1](#) du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs mentionnés au présent 6°, les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'une extension dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

III.-Le règlement peut, en matière de caractéristiques architecturale, urbaine et écologique :

1° Déterminer des règles concernant l'aspect extérieur des constructions neuves, rénovées ou réhabilitées, leurs dimensions, leurs conditions d'alignement sur la voirie et de distance minimale par rapport à la limite séparative et l'aménagement de leurs abords, afin de contribuer à la qualité architecturale et paysagère, à la performance énergétique et à l'insertion des constructions dans le milieu environnant. Des règles peuvent, en outre, imposer une part minimale de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables, éventuellement pondérées en fonction de leur nature, afin de contribuer au maintien de la biodiversité et de la nature en ville ;

2° Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues à [l'article L. 130-1](#) ;

3° Dans des secteurs situés à proximité des transports collectifs, existants ou programmés, imposer dans des secteurs qu'il délimite une densité minimale de constructions ;

4° Délimiter les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;

5° Localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ;

6° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définit.

IV.-Le règlement peut, en matière d'équipement des zones :

1° Préciser le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, y compris les rues ou sentiers piétonniers et les itinéraires cyclables, les voies et espaces réservés au transport public et délimiter les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus ;

2° Fixer les conditions de desserte par les voies et réseaux des terrains susceptibles de recevoir des constructions ou de faire l'objet d'aménagements. Il peut délimiter les zones mentionnées à [l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales](#) concernant l'assainissement et les eaux pluviales ;

3° Imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation de respecter, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques, des critères de qualité renforcés, qu'il définit.

V.-Le règlement peut également fixer les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques. »

6. RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT

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

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

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;

3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;

4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;

6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;

7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;

8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;

12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;

13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot ;

15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales ;

16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Lorsque le plan local d'urbanisme est élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, le règlement délimite des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux.

Lorsque le plan local d'urbanisme n'est pas élaboré par un établissement public de coopération intercommunale qui est autorité organisatrice des transports urbains, il respecte les limitations fixées, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et le plan de déplacements urbains dans les cas suivants :

a) Si le plan de déplacements urbains a délimité, en application de l'article L. 1214-4 du code des transports, des périmètres à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées par les plans locaux d'urbanisme et les plans de sauvegarde et de mise en valeur en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux ;

b) Si le schéma de cohérence territoriale précise, en application de l'article L. 122-1-8, des obligations minimales ou maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés ou des obligations minimales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules non motorisés.

Le règlement fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation.

Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

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

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

6. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

6.1. LE ZONAGE GENERAL

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles, délimitées sur les documents graphiques :

1- Les zones urbaines (U):

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

Elles sont regroupées au Titre I du règlement et comprennent :

- **La zone UB et ses secteurs UBa, UBb, UBc et UBd** correspondant au centre urbain ancien.
- **La zone UD et ses secteurs UDa, UDb et UDe** correspondant à un tissu urbain aéré représentant la périphérie urbaine de la ville.
- **La zone UE et ses secteurs UEa, UEb, UEc, UEd et UEe** réservés aux activités économiques.

2- Les zones à urbaniser (AU) :

Elles sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle portant les lettres « AU ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles sont regroupées au Titre II du règlement et comprennent :

- **La zone 1AUH**, réservée pour une urbanisation ultérieure (après modification ou révision du PLU), à vocation principale d'habitat ;
- **La zone 2AUH et son secteur 2AUHa**, réservée pour une urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat ;
- **La zone 2AUE**, réservée pour une urbanisation à court terme, à vocation principale d'économie ;
- **La zone 2AUP**, réservée pour une urbanisation à court terme, à vocation principale d'équipements publics ;

3- Les zones agricoles (A),

Elles sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle portant la lettre « A ».

Peuvent être classées en zones agricoles, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elles sont regroupées au Titre III du règlement et comprennent :

- **un secteur Ad** correspondant à la déchetterie ;
- **un secteur Ap** où les terres agricoles sont à protéger ;
- **un secteur Av**, réservée à l'aire d'accueil des gens du voyage.

4- Les zones naturelles (N)

Elles sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « **N** ».

Peuvent être classées en zones naturelles et forestières les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elles sont regroupées au Titre IV du règlement et comprennent :

- **un secteur Ns** correspondant aux aménagements légers sportifs et de loisirs de plein air.
- **un secteur Nu** correspondant à la station d'épuration.

6.2. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES QUI COMPLETENT OU SE SUBSTITUENT AU ZONAGE GENERAL

- **Les Emplacements Réservés** sont repérés aux documents graphiques.

- Sous réserve des dispositions de l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.
- Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application du Code de l'Urbanisme.
- Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Un tableau indique pour chaque emplacement réservé son objet, sa superficie et son bénéficiaire.

- **Le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Vistre approuvé le 4 avril 2014** dont l'enveloppe inondable a été reportée sur les documents graphiques du PLU.

- **La zone inondable par ruissellement pluvial** dont l'enveloppe a été reportée sur les documents graphiques du PLU.

- **Les marges de recul minimum des constructions notamment le long des RD6113, RD135, RD135a, RD257, RD257a et RD346** (cf. Schéma Routier Départemental du CG30 approuvé le 18 mars 2015).

- **Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU).** Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques par un périmètre jaune.

- **Les haies et les sites à protéger** au titre du L123-1-5 III 2° du Code de l'urbanisme

- **Les secteurs à l'intérieur duquel la réalisation de programmes de logements comportant des logements locatifs sociaux bénéficie d'une majoration du volume constructible** au titre de l'article L127-1 du Code de l'urbanisme

- **Les secteurs où au moins 30% des programmes de logements doivent être affectés à des logements locatifs sociaux** au titre de l'article L123-1-5 I 4° du Code de l'urbanisme.

- **Les périmètres de protection éloignée des captages d'eau potable (les autres périmètres étant reportés en annexes du PLU).**

7. RISQUE INONDATION

La commune est concernée par le Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) du Vistre qui a été approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014. Ce PPRI vaut servitude d'utilité publique. Il est annexé au PLU.

8. RISQUE INCENDIE DE FORÊT

Les feux de forêts représentent une menace pour la sécurité des personnes et des biens, pour la préservation du patrimoine forestier, écologique et paysager et pour la stabilité des sols.

Le zonage de l'aléa feux de forêts est basé sur la prise en compte de plusieurs paramètres : sensibilité de la végétation (inflammabilité et combustibilité), conditions météorologiques de référence et exposition au vent (relief). Il permet de déterminer 4 niveaux d'aléa : faible, modéré, élevé et très élevé.

La connaissance de l'aléa feux de forêt participe à l'amélioration du niveau de protection des populations et des activités déjà installées sur le territoire communal.

De plus, l'arrêté préfectoral n°20130008-007 relatif à la prévention des incendies de forêts prévoit :

- l'obligation de débroussailler des habitations existantes au contact des zones boisées ;
- les conditions d'emploi du feu.

Par ailleurs, en application des articles L130-1 à L130-6 du Code de l'urbanisme (L311 et L312 du Code forestier), les défrichements sont soumis à déclaration préalable quel que soit le zonage du document d'urbanisme (cf. annexe « Risque incendie de forêt »).

9. RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le département du Gard fait partie des départements français touchés par l'aléa de retrait-gonflement des argiles de certaines formations argileuses affleurantes provoquant des tassements différentiels qui se manifestent par des désordres affectant principalement le bâti individuel.

Aussi, afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de références permettant une information préventive, le Ministère en charge de l'écologie et du développement durable a demandé au Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle départementale. Cette étude a permis de définir deux types de zones en fonction de leur niveau d'aléa : une zone très exposée (B1) et une zone faiblement à moyennement exposée (B2). **La commune de Bouillargues est en partie concernée par la zone B2.**

Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, des dispositions constructives et de gestion sont à intégrer pour assurer la sécurité d'un bien nouveau ou l'intégrité d'un bien existant. Ces dispositions constructives sont jointes en annexe du présent PLU.

10. RISQUE SISMIQUE

Les décrets du 22 octobre 2010 relatifs à la prévention du risque sismique et portant délimitation des zones de sismicité classent **la commune de Bouillargues en zone de sismicité 2** qui correspond à une zone où l'aléa sismique est considéré comme faible. Ces dispositions sont entrées en vigueur depuis le 1^{er} mai 2011.

Ce classement implique l'application de dispositions constructives sur le territoire qui sont mis en annexe du présent PLU.

L'arrêté du 10 septembre 2007 relatif aux attestations de prise en compte des règles de construction parasismique à fournir lors du dépôt d'une demande de permis de construire et avec la déclaration d'achèvement de travaux et l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » viennent poser les conditions spéciales applicables en matière de construction.

11. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

L'article L531-14 du Titre III du Livre V du Code du Patrimoine stipule que dans les zones réputées sensibles du point de vue du patrimoine enfoui, les opérations d'aménagement, de construction ou tous travaux susceptibles d'affecter des vestiges archéologiques, ne pourront être effectués qu'après mise en œuvre de mesures de conservation ou de sauvegarde par la réalisation d'études scientifiques. Lors des travaux, toute découverte de vestiges pouvant intéresser l'art, l'histoire ou l'archéologie, doit immédiatement être signalée.

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

Plusieurs sites sont signalés sur la commune en tant que sites archéologiques sensibles. Le plan de ces sites est joint en annexe. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

12. ISOLEMENT ACOUSTIQUE

L'arrêté n°2014071-0019 du 12 mars 2014 portant approbation du classement sonore du réseau routier départemental du Gard définit 5 catégories d'infrastructure de transports terrestres en fonction de leur niveau sonore.

Catégorie de l'infrastructure	Secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de l'infrastructure à partir du bord extérieur de la chaussée le plus proche
1	300 mètres
2	25 mètres
3	100 mètres
4	30 mètres
5	10 mètres

Les infrastructures de transports terrestres sur Bouillargues qui sont concernées par cet arrêté sont :

- La RD6113 qui est classée selon les tronçons soit en catégorie 2 soit en catégorie 3
- La RD135 qui est classée selon les tronçons soit en catégorie 2 soit en catégorie 3
- La RD257A qui est classée en catégorie 3
- La RD442 qui est classée en catégorie 3

13. ADDUCTION D'EAU PRIVEE

Pour les zones A et N, le recours à une adduction d'eau privée et permis à certaines conditions qui sont rappelées ci-dessous :

- **pour les adductions d'eau dites « unifamiliales »** (un seul foyer alimenté en eau à partir d'une ressource privée) : elles sont soumises à déclaration à la mairie au titre du Code Général des Collectivités Territoriales (article L2224-9) mais nécessitent l'avis de l'Agence Régionale de la Santé (ARS) qui s'appuie sur une analyse de la qualité de l'eau ainsi que sur l'absence de risque de pollution potentielle dans un périmètre de 35 mètres de rayon minimum ;
- **pour les adductions d'eau dites « collectives privées »** (tous les autres cas : plusieurs foyers, accueil du public, activité agro-alimentaire...) : elles sont soumises à autorisation préfectorale au titre du Code de la Santé publique à la suite d'une procédure nécessitant une analyse assez complète et l'intervention d'un hydrogéologue agréé ;
- **pour tous les points d'eau destinés à la consommation humaine** : les dispositions de l'article 10 du règlement sanitaire départemental (RSD, arrêté préfectoral du 15 septembre 1983) devront être satisfaites et notamment celle demandant que « le puits ou le forage soit situé au minimum à 35 mètres des limites des propriétés qu'il dessert ».

Il est aussi rappelé l'obligation de déclarer les prélèvements, puits et forages à usage à domestique en mairie en vertu de l'article L2224-9 du Code Général des Collectivités Territoriales (déclaration par le formulaire CERFA n°13837*01).

14. NUISANCES SONORES

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur, à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tout deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Cet arrêté préfectoral impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

TITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine à caractère dense affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel où les bâtiments sont construits en ordre continu ou discontinu.

Elle se compose :

- du secteur **UBa** qui recouvre le centre ancien du village ;
- des secteurs **UBb** et **UBc** de densité variable ;
- du secteur **UBd** qui accueille des équipements publics

La zone UB est partiellement concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques du règlement, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRI Vistre annexé au présent PLU.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'artisanat excepté celle définies à l'article UB2 ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions nouvelles destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celle définies à l'article UB2 ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ou d'infrastructures ;
- les carrières.
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol ;

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI Vistre joint en annexe du PLU.

ARTICLE UB2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans l'ensemble de la zone UB, les nouvelles opérations de constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition de comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux. Le nombre sera arrondi à l'unité inférieure.

Dans l'ensemble de la zone UB (excepté dans le secteur UBd) :

- les constructions destinées à l'artisanat sont autorisées à condition que la surface de plancher totale ne dépasse pas 200 m².
- les extensions des installations classées existantes sont autorisées à condition que les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant et sont compatibles avec la vie urbaine, les commodités du voisinage et une bonne qualité de la vie en milieu urbain.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques du PLU, les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi Vistre joint en annexe du PLU.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les autorisations d'urbanisme étant délivrées sous réserve du droit des tiers, le contrôle de l'opposabilité des servitudes de droit privé ne relève que des juridictions judiciaires.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères. Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

La partie terminale des voies nouvelles en impasse desservant plus de 4 logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

ARTICLE UB4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 120 litres par m² imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

Électricité, téléphone, télécommunication

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

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

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

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

ARTICLE UB5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

A défaut d'indication figurant aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques et emprises publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

L'implantation en retrait de l'alignement ou de l'emprise peut être autorisée si :

- la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins
- la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots.

L'implantation le long des cheminements uniquement piétons est libre.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, celle-ci doit être implantée en retrait des limites séparatives. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur UBa, l'implantation sur une limite latérale au moins est obligatoire.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE UB8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres à l'exception des bâtiments annexes qui peuvent être implantés librement par rapport aux bâtiments principaux.

ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser :

- **dans les secteurs UBa et UBd** : non réglementé
- **dans le secteur UBb** : 90% de la superficie du terrain.
- **dans le secteur UBc** : 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE UB10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée :

- dans les secteurs **UBa, UBb et UBd**, à 12 mètres au faîtage et à 9 mètres à l'égout du toit ;
- dans le secteur **UBc**, à 10 mètres au faîtage et à 8 mètres à l'égout du toit.

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Matériaux et toiture

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type « tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal », les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices typiques de la région. Dans ce cas, la pente des toitures doit se situer entre 20% et 40%.

Toutefois, les toitures terrasses sont autorisées que si elles ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol totale du bâtiment et qu'elles ne sont pas visibles depuis la voie publique.

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

Les façades existantes ou nouvelles ainsi que les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Annexes

Elles doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les couvertures des auvents seront réalisées en tuiles type rondes.

Clôtures

Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être obligatoirement enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

Éléments en façade :

L'installation d'une antenne parabolique, d'une antenne de radiodiffusion-télévision et d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture ou de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Les éoliennes doivent être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

ARTICLE UB12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**Dispositions générales**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : au minimum 1 place de stationnement par logement.
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher créée.
- **pour les constructions destinées au commerce** :
 - o dont la surface de plancher est inférieure ou égale à 50m² : 1 place de stationnement
 - o dont la surface de plancher est comprise entre 51 et 74m² : 2 places de stationnement
 - o dont la surface de plancher est supérieure à 75m² : 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 25m² de surface de plancher créée.
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par chambre et par 20m² de salle de restaurant.
- **pour les établissements recevant du public** (différent de ceux évoqués ci-dessus) : 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher créée.

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

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à réaliser ces emplacements dans son environnement immédiat ;
- à justifier soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

ARTICLE UB13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La part minimale de surfaces non imperméabilisées sur la parcelle est fixée à :

- 10% dans le secteur UBb
- 20% dans le secteur UBc

Cette part n'est pas réglementée dans les secteurs UBa et UBd.

ARTICLE UB14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Déchets :**

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UD est une zone urbaine à vocation principale d'habitat.

Elle se compose :

- **du secteur UDa** correspondant au quartier de Canarie qui n'est pas desservi par le réseau d'assainissement collectif.
- **du secteur UDb** correspondant au quartier des Aiguillons Nord.
- **du secteur UDe** correspondant à l'ancienne ZAC des Cardonniers.
- **du secteur UDe** correspondant à l'ancienne ZAC des Combes.

Par ailleurs, la zone UD est concernée par un ou plusieurs cours d'eau ou talwegs en bordure desquels les constructions ainsi que toute opération d'aménagement devront respecter les marges de recul suffisantes pour permettre le libre écoulement des eaux et assurer la salubrité et la sécurité publique.

La zone UD est partiellement concernée par :

- le risque inondation repéré sur les documents graphiques du règlement, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRi Vistre annexé au présent PLU.
- le risque de ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celle définies à l'article UD2 ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs

- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ou d'infrastructures ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRi Vistre joint en annexe du PLU.

De part et d'autre des berges des ruisseaux repéré sur les documents graphiques, toute construction nouvelle, remblai et clôture en dur doivent respecter une marge de recul de 10 mètres.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UD et les secteurs UDa, UDb, UDe et UDd :

- les nouvelles opérations de constructions destinées à l'habitation sont autorisées à condition de comporter au moins 30% de logements locatifs sociaux. Le nombre sera arrondi à l'unité inférieure ;
- les extensions des installations classées existantes sont autorisées à condition que les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant et sont compatibles avec la vie urbaine, les commodités du voisinage et une bonne qualité de la vie en milieu urbain.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques du PLU, les constructions et utilisations du sol mentionnées à l'article UD1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi Vistre joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs impactés par l'aléa ruissellement, les constructions nouvelles sont autorisées sous conditions que la surface du plancher aménagé soit calé à + 80cm par rapport au terrain naturel.

De part et d'autre des berges des ruisseaux repérés sur les documents graphiques, toute construction nouvelle, remblai et clôture en dur devront respecter une marge de recul de 10 mètres.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les autorisations d'urbanisme étant délivrées sous réserve du droit des tiers, le contrôle de l'opposabilité des servitudes de droit privé ne relève que des juridictions judiciaires.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères. Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE UD4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées

Dans la zone UD et les secteurs UDb, UDc et Udd : Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans le secteur UDa : Les eaux usées domestiques rejetées par une construction ou une installation doivent être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 120 litres par m² imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

Électricité, téléphone, télécommunication

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

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

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

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

ARTICLE UD5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

- 35 mètres de l'axe de la RD6113 ;
- 3 mètres de l'emprise des autres voies et emprises publiques, excepté dans le secteur UDd où elle est de 4 mètres.
- 10 mètres de part et d'autre du haut des berges des cours d'eau repérés sur les documents graphiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux ainsi qu'aux piscines.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Dans la zone UD et les secteurs UDa, UDb et UDd : A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, celle-ci doit être implantée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 minimum 4 mètres).

Dans le secteur UDc : A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, celle-ci doit être implantée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 minimum 3 mètres).

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux ainsi qu'aux piscines.

ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres à l'exception des bâtiments annexes qui peuvent être implantés librement.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser :

- dans la zone UD et les secteurs UDc et Udd : 40% de la superficie du terrain ;
- dans les secteurs UDa et UDb : 20% de la superficie du terrain ;

Ne sont pas soumis à la règle d'emprise au sol les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis :

- pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans qu'elle puisse toutefois excéder 12 mètres au faîtage.

Lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives, dans une marge de recul de 4 mètres par rapport à cette limite séparative, la hauteur au faîtage de la construction ne doit pas excéder 2 mètres en limite séparative et 3,60 mètres en limite du corps principal de la construction.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Toitures

La pente des toitures doit se situer entre 20 et 40%.

Les toitures terrasses ne sont autorisées que si elles ne dépassent pas 30% de l'emprise au sol totale du bâtiment.

Les toitures à une pente ne sont admises que si elles s'intègrent dans le site concerné par la construction, par exemple pour une construction de faible volume s'appuyant sur les murs du bâtiment principal.

Matériaux

Les couvertures doivent être réalisées en matériaux de type « tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal », les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices typiques de la région.

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

Les façades existantes ou nouvelles ainsi que les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Annexes

Elles doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal. Les couvertures des auvents seront réalisées en tuiles type rondes.

Clôtures

Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent être obligatoirement enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

Éléments en façade :

L'installation d'une antenne parabolique, d'une antenne de radiodiffusion-télévision et d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture ou de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Les éoliennes doivent être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

ARTICLE UD12 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 2 places de stationnement par logement.
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher créée.
- **pour les constructions recevant du public** : 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher créée.

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

ARTICLE UD13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La part minimale de surfaces non imperméabilisées sur la parcelle est fixée à 15%.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

De façon à limiter l'imperméabilisation du sol dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les revêtements de sol des allées/aires de jeux et de repos..., créés à l'intérieur de ces espaces, doivent être réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie doivent être plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

ARTICLE UD14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Déchets :

Dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone accueillant des activités économiques.

Elle se compose :

- **du secteur UEa** qui correspond à la zone d'activité de Gara de Paille Est.
- **du secteur UEb et du sous-secteur UEba** correspondant aux secteurs qui accueillent des silos.
- **du secteur UEc** correspondant au centre commercial des Lintes
- **du secteur UEd** correspondant à la zone d'activités Delta.
- **du secteur UEe** correspondant à la zone d'activités des Aiguillons.

Les secteurs indicés « pr » (UEpr et UEbpr) sont situés dans le périmètre de protection rapprochée du captage du Puits des Canaux. Des prescriptions spécifiques définies dans le rapport hydrogéologique s'appliquent (voir annexe 6.1.5 du PLU).

La zone UE est partiellement concernée par :

- le risque inondation repéré sur les documents graphiques du règlement, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRi Vistre annexé au présent PLU.
- le risque de ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation (y compris les logements de fonction et de gardiennage) ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'industrie, excepté dans le secteur UEb et le sous-secteur UEba ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;

- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ou d'infrastructures ;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol.

Sont également interdites dans le secteur UEd :

- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.

Dans les secteurs indicés « pr » (UEpr et UEbpr) sont également interdits les occupations et utilisations du sol énoncées dans le rapport hydrogéologique relatif au captage du Puits des Canaux, à savoir notamment (voir Annexe 6.1.5 du PLU) :

- la réalisation de fouilles, de fossés de terrassement ou excavations de plus de 2 mètres de profondeur, ou d'une superficie supérieure à 100m² ;
- toutes constructions induisant la production d'eaux usées ;
- les centres de traitement ou de transit des ordures ménagères ;
- les stockages ou les dépôts spécifiques de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux ;
- toutes constructions nouvelles produisant des eaux résiduaires non assimilables au type domestique, relevant ou non de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- l'implantation de nouvelles canalisations souterraines transportant des hydrocarbures, des eaux usées de toutes natures et de tout autre produit pouvant nuire à la qualité des eaux souterraines.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRi Vistre joint en annexe du PLU.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques du PLU, les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi Vistre joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs impactés par l'aléa ruissellement, les constructions nouvelles sont autorisées sous conditions que la surface du plancher aménagé soit calé à + 80 cm par rapport au terrain naturel.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les autorisations d'urbanisme étant délivrées sous réserve du droit des tiers, le contrôle de l'opposabilité des servitudes de droit privé ne relève que des juridictions judiciaires.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Tout accès direct privatif est interdit sur la RD6113 et sur la RD135.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE UE4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées

Dans la zone UE et les secteurs UEb, UEc, UEd et UEe : Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans le secteur UEa et le sous-secteur UEba : Les eaux usées doivent être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence de réseau, le constructeur est tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 120 litres par m² imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

Électricité, téléphone, télécommunication

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

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

ARTICLE UE5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIE

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD6113,
- 15 mètres de l'axe de la RD135a et de la RD257 ;
- 9 mètres de l'axe et à 5 mètres de l'emprise des autres voies et emprises publiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

L'implantation en limite séparative est admise pour les parties de bâtiment n'excédant pas 5,5 mètres de hauteur à l'égout au niveau de la limite séparative.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres.

ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne doit pas dépasser :

- 70% de la surface du terrain dans la zone UE et les secteurs UEa, UEb, UEba et UEc ;
- 40% de la surface du terrain dans le secteur UEd ;
- 30% de la surface du terrain dans le secteur UEe.

ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage pour les constructions destinées aux bureaux ;
- 14 mètres au faîtage pour les autres constructions.

Dans le secteur UEb et dans le sous-secteur UEba, la hauteur maximale des silos est fixée à 25 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Clôtures

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Enseignes

Les éléments signalétiques et enseignes doivent obligatoirement être intégrés à l'architecture du bâtiment et ne peuvent pas dépasser un tiers de la hauteur du bâtiment principal.

Éléments en façade :

Les éoliennes doivent être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

ARTICLE UE12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule léger, y compris les accès et aires de manœuvre.

Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées au commerce, à l'artisanat et à la fonction d'entrepôt** : 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher créée.
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher créée.
- **pour les constructions destinées à l'industrie** : 1 place de stationnement par tranche de 25m² de surface de plancher créée.

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

ARTICLE UE13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La part minimale de surfaces non imperméabilisées sur la parcelle est fixée à 10%.

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les espaces libres de toute construction ou installation doivent faire l'objet d'un traitement paysager avec plantation d'arbres de hautes tiges ou plantations d'agrément.

De façon à limiter l'imperméabilisation, les matériaux naturels perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol, sont à privilégier, notamment au niveau des parkings.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

ARTICLE UE14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUH est une zone, actuellement non équipée, destinée à l'urbanisation ultérieure à vocation principale d'habitation. Elle correspond au secteur de Bonice Sud.

Cette zone sera ouverte à l'urbanisation à condition :

- de réaliser une modification ou une révision du PLU ;
- de réaliser les équipements nécessaires ;
- de réaliser une seule et même opération d'aménagement d'ensemble ;
- de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies en pièce n°3 du présent PLU ;
- de réaliser au moins 30% de logements locatifs sociaux.

En sont donc exclues toute utilisation ou occupation du sol qui en compromettrait l'urbanisation ultérieure.

La zone 1AUH est partiellement concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques du règlement, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRI Vistre annexé au présent PLU qui devront être prises en compte dès l'ouverture à l'urbanisation de la zone.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 1AUH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU :

- toutes nouvelles constructions ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement d'infrastructures ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol.

ARTICLE 1AUH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**ARTICLE 1AUH3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**ARTICLE 1AUH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE**

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUH14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUH est une zone, actuellement non équipée, destinée à l'urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitation. Elle correspond au secteur de Bonice Nord.

Elle comprend un **secteur 2AUHa** correspondant au secteur des Aiguillons qui est une zone à urbaniser au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes au secteur.

La zone 2AUH et le secteur 2AUHa seront urbanisés à condition :

- de réaliser les équipements nécessaires ;
- de réaliser une seule et même opération d'aménagement d'ensemble excepté dans le secteur 2AUHa où l'urbanisation pourra être libre ;
- de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies en pièce n°3 du présent PLU ;
- de réaliser au moins 30% de logements locatifs sociaux.

La zone 2AUH est partiellement concernée par le risque inondation repéré sur les documents graphiques du règlement, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRI Vistre annexé au présent PLU.

Le secteur 2AUHa est concernée en partie par le risque de ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) qui doit être pris en compte.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUH1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;

- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ou d'infrastructures ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI Vistre joint en annexe du PLU.

ARTICLE 2AUH2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les conditions suivantes doivent être respectées pour urbaniser la zone :

- réaliser les équipements nécessaires ;
- réaliser une seule et même opération d'aménagement d'ensemble excepté dans le secteur 2AUHa où l'urbanisation pourra être libre ;
- respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies en pièce n°3 du présent PLU ;
- réaliser au moins 30% de logements locatifs sociaux.
- dans le secteur 2AUHa, aménager des réseaux d'aménagements de gestion des eaux pluviales de ruissellement afin de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour centennale.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques du PLU, les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUH1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI Vistre joint en annexe du PLU.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 2AUH3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les autorisations d'urbanisme étant délivrées sous réserve du droit des tiers, le contrôle de l'opposabilité des servitudes de droit privé ne relève que des juridictions judiciaires.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE 2AUH4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Dans le cas des opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 120 litres par m² imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

Électricité, téléphone, télécommunication

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

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

ARTICLE 2AUH5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**ARTICLE 2AUH6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE**

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE 2AUH7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, celle-ci doit être implantée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE 2AUH8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

La distance entre deux constructions non contiguës situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4 mètres à l'exception des bâtiments annexes qui peuvent être implantés librement entre eux.

ARTICLE 2AUH9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie du périmètre de l'opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 2AUH10 - HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit.

Lorsque les constructions sont implantées en limites séparatives, dans une marge de recul de 4 mètres par rapport à cette limite séparative, la hauteur au faîtage de la construction ne doit pas excéder 2 mètres en limite séparative et 3,60 mètres en limite du corps principal de la construction. La pente de la toiture entre ces deux points ne peut excéder 40%.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes ainsi que les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sans qu'elle puisse toutefois excéder 12 mètres au faîtage.

ARTICLE 2AUH11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

Eléments de façade

L'installation d'une antenne parabolique, d'une antenne de radiodiffusion-télévision et d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture ou de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Les éoliennes doivent être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

Annexes

Elles doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Clôtures

Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et doivent obligatoirement être enduites sur leurs deux faces en cas de clôtures maçonnées.

ARTICLE 2AUH12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : 2 places de stationnement par logement
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher créée.
- **pour les constructions recevant du public** : 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher créée.

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

ARTICLE 2AUH13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

De façon à limiter l'imperméabilisation du sol dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les revêtements de sol des allées/aires de jeux et de repos..., créés à l'intérieur de ces espaces, doivent être réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet au moins pour 4 places.

Les surlargeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie doivent être plantées à raison d'un sujet pour 2 places.

ARTICLE 2AUH14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Déchets

Dans le cadre de l'opération d'aménagement d'ensemble, le constructeur doit réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement non clos, couvert et accessible sur cette dernière ; cet emplacement sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUE est une zone à urbaniser destinée à accueillir des activités économiques. Elle correspond à la ZAC de l'Actiparc de Bouillargues.

La zone 2AUE est partiellement concernée par :

- le risque inondation repéré sur les documents graphiques du règlement, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRI Vistre annexé au présent PLU.
- le risque de ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation (y compris les logements de fonction et de gardiennage) ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions à usage d'entrepôt si elles ne sont pas destinées à des activités artisanales ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les dépôts extérieurs et/ou le traitement de matériels et matériaux ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ou d'infrastructures ;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports extérieurs ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRI Vistre joint en annexe du PLU.

ARTICLE 2AUE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques du PLU, les constructions et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUE1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI Vistre joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs impactés par l'aléa ruissellement, les constructions nouvelles sont autorisées sous conditions que la surface du plancher aménagé soit calé à + 80cm par rapport au terrain naturel.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 2AUE3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les autorisations d'urbanisme étant délivrées sous réserve du droit des tiers, le contrôle de l'opposabilité des servitudes de droit privé ne relève que des juridictions judiciaires.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Tout accès direct privatif est interdit sur la RD6113 et sur la RD135.

Tout accès privatif sur les bassins de rétention et les espaces verts publics est interdit.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

Des cheminements piétons doivent être aménagés le long des voies principales.

ARTICLE 2AUE4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

En cas de pression insuffisante dans le réseau public, de consommations importantes ou de débits instantanés élevés ou autres contraintes techniques, les constructeurs doivent réaliser et entretenir à leur charge sur leur réseau privé :

- des installations mécaniques de surpression en cas de pression insuffisante dans le réseau public ou nécessaire à la défense incendie des bâtiments.
- des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics en cas de consommation importante ou débit instantané élevé.

Eaux usées

Les eaux usées de toute construction ou installation doivent être raccordées par des canalisations gravitaires, de refoulement ou de relevage si nécessaire, au réseau public d'eaux usées. Ce raccordement devra faire l'objet d'une autorisation et d'une visite de conformité.

Les eaux usées industrielles ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré traitement.

Eaux pluviales

Les constructeurs devront réaliser à leur charge le raccordement obligatoire de l'ensemble des eaux pluviales collectées sur toutes les surfaces imperméabilisées (toiture, voirie et parkings internes...), sur les ouvrages communs de collecte mis en attente ou par ruissellement de surface jusqu'aux caniveaux d'eaux pluviales des voiries communes.

Électricité

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique doivent être réalisés en souterrain.

Les appareils de comptage doivent être placés dans un coffret agréé en limite d'un accès public.

Éclairage public

Le réseau d'alimentation éclairage public devra être réalisé en souterrain.

Gaz

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements au réseau de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Communications

Les réseaux de communication doivent être réalisés en souterrain aussi bien dans le domaine public que dans le domaine privé. En aucun cas, les réseaux de communication ne doivent être installés sur console ou poteau.

Pour le réseau câblé ou autre réseau de télécommunication, les installations de raccordement devront être en souterrain sauf impossibilité technique. Dans tous les cas, la distribution ne pourra se faire en façade.

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

ARTICLE 2AUE5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 2AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance au moins égale à :

- 35 mètres de l'axe de la RD135 ;
- 4 mètres de l'emprise des autres voies publiques qui ont une emprise égale ou supérieure à 8 mètres ;
- 12 mètres de l'axe des autres voies publiques qui ont une emprise inférieure à 8 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE 2AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LIMITE SEPARATIVE

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE 2AUE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AUE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale des constructions ne doit pas dépasser 50% de la superficie du terrain.

ARTICLE 2AUE10 - HAUTEUR MAXIMALES DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 12,80 mètres à l'égout de la couverture.

Elle peut être exceptionnellement dépassée pour des éléments d'accompagnement rendus nécessaires par des impératifs techniques.

ARTICLE 2AUE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

L'ensemble des façades des bâtiments doit être traité avec le même soin, de façon homogène et avec la même unité de matériaux.

Les ouvrages techniques ainsi que les souches et saillies diverses en toiture doivent être traitées par leur forme ou leur habillage de façon à s'intégrer dans la silhouette de l'ensemble.

Façades

D'une manière générale, le traitement des façades des bâtiments doit être réalisé soit en bardage, soit en mur rideau vitré, soit en béton ou maçonnerie enduite frottée fin.

Les toitures doivent être réalisées en toiture terrasses ou faible pente avec acrotère en relevé de rive.

Certaines parties de bâtiments ou bâtiments annexes peuvent être traitées différemment mais dans la même logique architecturale.

Enseignes

Les éléments signalétiques et enseignes doivent obligatoirement être intégrés à l'architecture du bâtiment, sans dépasser le toit ou être intégrés sur le mur d'entrée du lot.

Toute autre enseigne ou dispositif publicitaire est strictement interdit.

Clôtures

Les clôtures sont obligatoires et doivent assurer une transparence hydraulique.

- **Clôtures sur les voies** : elles doivent être constituées par un grillage en panneaux rigides de couleur verte de 1,80 mètres de hauteur avec poteau métallique laqué vert (RAL 6005), doublé d'une haie arbustive.

- **Clôtures sur limites séparatives** : elles doivent être constituées par un grillage en panneaux rigides de couleur verte (RAL 6005) de 1,80 mètres de hauteur doublé d'une haie arbustive.

ARTICLE 2AUE12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**Dispositions générales**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule léger, y compris les accès et aires de manœuvre.

Dispositions particulières

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher créée.
- **pour les constructions destinées à la restauration** : 1 place de stationnement pour 2 couverts.
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : 1 place de stationnement par chambre.
- **pour les constructions destinées au commerce** : 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de vente.
- **pour les constructions recevant du public** : 1 place de stationnement par tranche de 20m² de surface de plancher créée.
- **Pour les autres constructions** : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface de plancher créée.

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

Pour les hôtels/restaurants, la règle la plus contraignante doit s'appliquer.

ARTICLE 2AUE13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

15% au moins de la surface de chaque parcelle doit être traité en espaces verts et planté au minimum de 2 arbres de haute tige d'au moins 2 mètres de haut par 100m² d'espace vert.

Les parkings doivent être plantés d'un arbre à haute tige pour 2 places de stationnement.

Si les dispositions de stockage des eaux pluviales sont réalisées sous forme de bassins de rétentions extérieurs, ceux-ci doivent être paysagers et engazonnés. Dans ce cas, la surface aménagée en bassins de rétention doit être prise en compte dans la surface des espaces verts.

Les clôtures sur voies et sur limites séparatives doivent être doublées d'une haie arbustive.

Les végétaux devront être choisis dans les essences méditerranéennes.

Toutes les haies arbustives doivent être plantées de sujets de force 40/60 à raison d'une unité par mètre linéaire.

Les haies repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 7° du code de l'urbanisme doivent être maintenues en l'état.

ARTICLE 2AUE14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Déchets

Il doit être prévu des locaux à déchets permettant l'accès et le stockage de containers. Ces locaux doivent être pourvus d'une bouche d'eau afin de pouvoir nettoyer les containers ainsi que d'une grille d'évacuation reliée au réseau d'assainissement.

Les constructeurs devront réaliser sur le terrain privatif et en limite de la voie publique, un emplacement non clos et accessible à partir de cette dernière.

Cet emplacement traité en béton ou en enrobé sera réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUP est une zone à urbaniser destinée à accueillir des équipements publics.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 2AUP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux excepté celles définies à l'article 2AUP ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ou d'infrastructures ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol.

ARTICLE 2AUP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 2AUP, les constructions destinées aux bureaux sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE**ARTICLE 2AUP3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les autorisations d'urbanisme étant délivrées sous réserve du droit des tiers, le contrôle de l'opposabilité des servitudes de droit privé ne relève que des juridictions judiciaires.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

Des cheminements piétons et des pistes cyclables doivent être aménagées le long des voies principales.

ARTICLE 2AUP4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 120 litres par m² imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

Électricité, téléphone, télécommunication

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

Sécurité incendie

Les constructions, travaux, ouvrages ou installations doivent disposer des moyens permettant d'assurer la défense et la lutte contre l'incendie par le réseau d'eau public.

ARTICLE 2AUP5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 2AUP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE 2AUP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, celle-ci doit être implantée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

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

Non règlementé.

ARTICLE 2AUP9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUP10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUP11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures

Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et seront réalisées de préférence en grillage en panneaux rigides de couleur verte. En cas de clôtures maçonnées, elles seront obligatoirement enduites sur leurs deux faces.

ARTICLE 2AUP12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**Dispositions générales**

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

ARTICLE 2AUP13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être conservées ou remplacées par des plantations équivalentes.

De façon à limiter l'imperméabilisation du sol, les revêtements de sol des allées, des aires de jeux et de sports et des aires de stationnement..., créés à l'intérieur de ces espaces, seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

ARTICLE 2AUP14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**Déchets**

Il devra être réalisé en limite de la voie publique un emplacement, non clos, couvert et accessible sur cette dernière, réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- le secteur **Ap** correspondant aux terres agricoles où toute construction (même agricole) y est interdite en raison de l'intérêt qu'elles présentent sur le plan paysager et écologique, des perspectives ou des vues qu'elles offrent ou de la fonction d'espace de transition qu'elles peuvent assurer vis à vis des zones urbanisées.

Le secteur indicé « pr » (Appr) est situé dans le périmètre de protection rapproché du captage du Puits des Canaux. Des prescriptions spécifiques définies dans le rapport hydrogéologique s'appliquent.

- le secteur **Ad** correspondant à la déchetterie intercommunale.
- le secteur **Av** destiné à accueillir l'aire d'accueil des gens du voyage.

La zone A est partiellement concernée par :

- le risque inondation repéré sur les documents graphiques du règlement, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRI Vistre annexé au présent PLU ;
- le risque de ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques ;
- les périmètres de protection du Puits de Rodilhan et de la prise BRL (voir annexe 6.1.5 du PLU).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE A1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation excepté celles définies à l'article A2 ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les installations classées pour l'environnement (ICPE) excepté celles liées à l'exploitation agricole ;
- les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;

- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ou d'infrastructures ;
- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol.

Dans le secteur Ap, toute nouvelle construction est interdite.

Dans le secteur indicé « pr » (Appr) sont également interdits les occupations et utilisations du sol énoncées dans le rapport hydrogéologique relatif au captage du Puits des Canaux, à savoir notamment (voir annexe 6.1.5 du PLU) :

- la réalisation de fouilles, de fossés de terrassement ou excavations de plus de 2 mètres de profondeur, ou d'une superficie supérieure à 100m² ;
- toutes constructions induisant la production d'eaux usées ;
- les centres de traitement ou de transit des ordures ménagères ;
- les stockages ou les dépôts spécifiques de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux ;
- toutes constructions nouvelles produisant des eaux résiduaires non assimilables au type domestique, relevant ou non de la réglementation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).
- l'implantation de nouvelles canalisations souterraines transportant des hydrocarbures, des eaux usées de toutes natures et de tout autre produit pouvant nuire à la qualité des eaux souterraines.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRi Vistre joint en annexe du PLU.

ARTICLE A2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone A (excepté dans les secteurs Ad, Ap et Av), sont autorisées :

- les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les nouvelles constructions destinées à l'habitation et nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles ne dépassent pas 150m² de surface de plancher ;

Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement pluvial :

- les serres et châssis ne devront pas dépasser une hauteur au-dessus du sol de 1,80 mètres ;
- la création ou l'extension de bâtiments agricoles de stockage ou d'élevage nécessaire à l'exploitation agricole est admise sous réserve :
 - qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.), ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.),
 - de ne pas dépasser 600m² d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document, que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
 - de caler la surface du plancher à la cote TN+50cm.
- les extensions des constructions destinées à l'habitation et nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles ne dépassent pas 20% de la surface totale de plancher existante et une surface totale de 150m² (surface initiale comprise). Une seule extension sera possible à la date d'approbation du PLU ;

Dans les secteurs concernés par un risque de ruissellement pluvial :

- L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants est admise dans la limite de 20m² supplémentaires, sous réserve que :
 - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé à moins de 50cm du TN.
- Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+80cm), dans la limite de 20m² d'emprise au sol, sous réserve que :
 - l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé à moins de 50 cm du TN et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé à moins de 50 cm du TN.
- les constructions et installations abritant les animaux ou les aliments à condition d'être à au moins 500 mètres des limites des zones urbaines ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre, à condition de ne pas changer la destination de ladite construction.

Dans le secteur Ad, sont autorisées :

- les nouvelles constructions et les installations à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la déchetterie.

Dans le secteur Av, sont autorisés :

- les constructions, travaux, occupations, installations et aménagements à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation de l'aire d'accueil des gens du voyage ainsi qu'au stationnement des caravanes et des résidences mobiles constituant l'habitat permanent des gens du voyage.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques du PLU, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi Vistre joint en annexe du PLU.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les autorisations d'urbanisme étant délivrées sous réserve du droit des tiers, le contrôle de l'opposabilité des servitudes de droit privé ne relève que des juridictions judiciaires.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

La création d'accès nouveaux directs est interdite sur la RD 6113 et sur la RD 135.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE A4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes s'il existe.

Dans le cas contraire, l'alimentation par captage, forage (excepté dans le secteur Appr) ou points particuliers (puits), conformément à la réglementation en vigueur, pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

Eaux usées

- Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement excepté dans le secteur Appr dans lequel le raccordement au réseau public est obligatoire. Le cas échéant, en cas d'extension du réseau public d'assainissement au droit des parcelles, le propriétaire sera obligé de se raccorder au réseau public d'assainissement dans un délai maximum de 2 ans après sa mise en services.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

Électricité, téléphone, télécommunication

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

ARTICLE A5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES**ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE**

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD6113 ;
- 75 mètres de l'axe de la RD135 ;
- 15 mètres de l'axe de la RD346, de la RD257, de la RD257a et de la RD135a ;
- 10 mètres de l'emprise des autres voies et chemins ouverts à la circulation générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.
- aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Les constructions devront être implantées à au moins 5 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE A8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions destinées à l'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 9 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout.

La hauteur maximale des bâtiments agricoles, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 15 mètres au faîtage et à 10 mètres à l'égout.

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

ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance. Les plaques galvanisées brutes sont notamment interdites.

Dans le secteur Av, les clôtures ne peuvent excéder une hauteur maximale de 2 mètres et doivent être uniquement constituées d'un grillage (ou de panneaux rigides grillagés).

ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE A13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Dans le secteur Av, chaque parcelle doit être plantée d'au moins deux arbres et des haies doivent être établies en périphérie des parcelles. Les abords du secteur doivent être végétalisés avec des essences adaptées au secteur.

Les haies repérées sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme doivent être maintenues en l'état.

ARTICLE A14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, de leur qualité paysagère ou encore de leur intérêt écologique.

Elle comprend :

- les secteurs **Ns** qui accueillent ou qui sont destinés à accueillir des aménagements sportifs et des équipements légers d'animation et de loisirs publics de plein air ;
- le secteur **Nu** qui correspond au périmètre de protection de la station d'épuration ;

La zone N est partiellement concernée par :

- le risque inondation repéré sur les documents graphiques du règlement, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRI Vistre annexé au présent PLU.
- le risque de ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques.
- les périmètres de protection du Puits de Rodilhan et de la prise BRL (voir annexe 6.1.5 du PLU).

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les installations classées pour l'environnement (ICPE) ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;

- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ou d'infrastructures ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRi Vistre joint en annexe du PLU.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Dans la zone N est autorisée :

- la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre, à condition de ne pas changer la destination de ladite construction.

Dans les secteurs Ns sont autorisés :

- les aménagements sportifs et les équipements légers d'animation et de loisirs publics de plein air ;
- la création de surfaces de plancher pour les locaux non habités et strictement nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisirs publics de plein air, tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels..., à condition de ne pas dépasser 200m² d'emprise au sol sur l'ensemble du secteur.

Dans le secteur Nu sont autorisées :

- la mise aux normes de la station d'épuration et son extension à condition que cette dernière ne dépasse pas 20% du nombre d'équivalents habitants.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques du PLU, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi Vistre joint en annexe du PLU.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les autorisations d'urbanisme étant délivrées sous réserve du droit des tiers, le contrôle de l'opposabilité des servitudes de droit privé ne relève que des juridictions judiciaires.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

La création d'accès nouveaux directs est interdite sur la RD 6113.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable et desservie par une conduite de distribution de caractéristiques et de capacité suffisantes s'il existe.

Dans le cas contraire, l'alimentation par captage, forage ou points particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soit assurée.

Eaux usées

- Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement. Le cas échéant, en cas d'extension du réseau public d'assainissement au droit des parcelles, le propriétaire sera obligé de se raccorder au réseau public d'assainissement dans un délai maximum de 2 ans après sa mise en services.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite ;
- Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

Électricité, téléphone, télécommunication

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

ARTICLE N5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD6113 ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies et chemins ouverts à la circulation générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.
- aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

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

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

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le Vistre et ses abords, repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, doivent être protégés, en particulier la ripisylve. Seuls sont autorisés les travaux de revitalisation du Vistre.

ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ANNEXE : LEXIQUE (A TITRE INFORMATIF)

Accès

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

Acrotère

Elément d'une façade situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse, pour constituer des rebords ou des gardes corps.

Activités

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

Activités artisanales

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

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

Activités industrielles

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

Adaptations mineures

L'article L 123-1-9 du Code de l'Urbanisme précise que l'autorité compétente peut accorder un permis de construire pour adaptations mineures sous réserve que celles-ci soient rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. La décision doit alors être motivée.

Affouillements et exhaussements du sol

Cf. articles R 421-19 et R 421-23 du Code de l'Urbanisme. Les opérations de déblais remblais visées dans le présent règlement concernent donc les travaux en deçà des seuils fixés par l'article R 421-23.

Aire de stationnement

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

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

Alignement

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

Annexe

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

Arbres de hautes tiges

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

Baie

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

Bandeau

Saillie horizontale continue longeant le nu d'une façade correspondant généralement au niveau des planchers bruts. Pour les bâtiments à ossature et bardages métalliques, le bandeau est une pièce rapportée en extrémité de façade, le long de la ligne d'égout, afin de masquer le chéneau et l'élément rive de la toiture.

Bardage

Revêtement de façade mis en place par fixation mécanique dans un plan distinct de celui du nu de la maçonnerie, avec une lame d'air et/ou un isolant thermique intermédiaire.

Barreaudage

Ensemble des balustres ou des barreaux d'une rampe d'escalier, d'un balcon.

Bâtiment

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

Bâtiment protégé, élément particulier protégé

Les documents graphiques identifient des bâtiments ou parties de bâtiments, ainsi que des éléments particuliers, que le PLU protège en application de l'article L. 123-1 § 7° du Code de l'urbanisme parce qu'ils possèdent une qualité architecturale remarquable, ou constituent un témoignage de la formation et de l'histoire de la ville ou d'un quartier, ou assurent par leur volumétrie un repère particulier

dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable par son homogénéité.

Bâtiment public

Bâtiment appartenant à une personne publique ou réalisé sous maîtrise d'ouvrage public.

Berges

Bord d'un cours d'eau.

Bergerie

Lieu où sont logés des caprinés

Bordure

Limite parcellaire sur voie publique ou privée. Lorsque la voie est publique, la bordure de voie équivaut à l'alignement.

Bosquet

Groupe d'arbres et/ou d'arbustes disposés de manière non régulière formant un massif assez dense, à la manière d'un micro-boisement spontané (Petit Larousse).

Camping, Caravane

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

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

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

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

Carrière

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

Changement de destination :

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations établies à l'article R123-9 du code de l'urbanisme : habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, fonction d'entrepôt, et constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité :

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité, une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou, qui augmente le risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logement. La hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue : Habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat ou industrie, bâtiment d'exploitation agricole ou forestier, garage, remise, annexes.

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

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

Châssis de toiture

Est à la fois l'encadrement fixe ou le coffre des lanterneaux, trappes de désenfumage, tabatières, etc. et leur élément ouvrant.

Clôtures

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).

Contigu

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

Coefficient d'emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol exprime un rapport entre la superficie du terrain et l'emprise de la construction. L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors oeuvre de la construction au sol, exception faite des saillies traditionnelles, éléments architecturaux et balcons.

Pour le calcul de l'emprise au sol, toute la surface du terrain est prise en compte, même s'il est grevé par un emplacement réservé, un plan d'alignement ou un espace boisé classé.

Cependant les surfaces affectées à l'emprise d'une voie privée existante ouverte à la circulation générale ne sont pas prises en compte pour le calcul de la surface du terrain.

Dans le règlement, le coefficient d'emprise au sol est calculé dans les bandes prises séparément.

Coefficient d'imperméabilisation

Le coefficient d'imperméabilisation est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée.

Construction

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

Constructions annexes

Sont considérées comme constructions annexes, pour bénéficier de certaines règles qui leur sont propres, les locaux de faibles dimensions ayant un caractère accessoire au regard de l'usage de la construction principale, tels que remises, abris de jardin, garages, local à vélo, celliers...

Cote NGF

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, rattaché au Nivellement Général de la France.

Côte TN (terrain naturel)

Cote du terrain naturel avant travaux, avant projet.

Cote PHE (cote des plus hautes eaux)

Cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette côte est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire, au niveau des profils en travers. Entre deux profils, la détermination de cette côte au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval. Ces cotes indiquées sur les profils en travers permettent de caler les niveaux de planchers mais ne sauraient remettre en cause le zonage retenu sur le terrain au regard d'une altimétrie moyenne du secteur. Tout plancher habitable doit être calé au dessus de la cote PHE + 0,30m en zone d'aléa fort et à + 0,80m au dessus du terrain naturel en zone d'aléa modéré ou résiduel.

Cote de référence

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

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

Crue de référence

C'est la crue qui sert de base à l'élaboration du PPRI. Elle correspond à la plus forte crue historique connue ou à la crue centennale calculée si cette dernière est plus forte.

Défrichement

Toute opération qui a pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les fins en vue desquelles ces opérations sont entreprises ou les motifs de celui qui en prend l'initiative.

Le défrichement peut être direct ou indirect :

- Il y a défrichement direct lorsque l'état boisé a été supprimé par abattage des arbres et destruction des souches et qu'un autre usage que la forêt a été donné au sol ;
- Il y a défrichement indirect lorsque des opérations volontaires ont eu pour conséquence d'entraîner la destruction de l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière.

Il ne faut pas confondre cette notion avec le débroussaillage qui consiste à nettoyer et à entretenir des sous-bois.

NB : Une autorisation de défrichement doit être obtenue.

Destinations :

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

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

Cette destination comprend les locaux et les annexes où sont exercées des activités de fabrication, transformation ou réparation de produits. Elle comprend les prestations de services (coiffeur, institut de beauté, ...). Elle exclut l'artisanat à caractère commercial (cf. définition commerce).

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

- **Bureaux** : Cette destination comprend les locaux et annexes dans lesquels sont exercées des activités administratives et de gestion, de direction, de conseil, d'études, d'ingénierie, de recherche et de développement, ... Elle englobe les activités tertiaires. Elle couvre l'activité des professions libérales qui proposent une prestation de service sans vente de produits.

- *bureaux et activités tertiaires ;*
- *médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;*
- *sièges sociaux ;*
- *autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public,*
- *éditeur, etc. ;*
- *bureau d'études : informatique, etc. ;*
- *agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,*
- *agences de voyage, auto-école, etc. ;*
- *prestations de services aux entreprises : nettoyage ;*

- établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
 - locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;
 - cafés et restaurants ;
- **Commerces** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial.
- alimentation générale ;
 - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 - caviste ;
 - produits diététiques ;
 - primeurs ;
- commerce non alimentaire :
- équipement de la personne :
- chaussures ;
 - lingerie ;
 - sports ;
 - prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
- brocante ;
 - gros et petit électroménager ;
 - gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
 - quincaillerie ;
 - tissus ;
 - vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
- concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 - station essence ;
- loisirs :
1. sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 2. musique ;
 3. jouets, jeux ;
 4. librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
- pharmacie hors CDEC ;
 - tabac ;
 - presse ;
 - cadeaux divers ;
 - fleuriste, graines, plantes ;
 - horlogerie, bijouterie ;
 - mercerie ;
 - maroquinerie ;
 - parfumerie ;
 - galerie d'art ;
 - animalerie
- **Entrepôts** : Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.
- **Equipements publics ou d'intérêt collectif** : Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisir, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, scolaire et universitaire, administratif ou encore des lieux de culte, des pépinières d'entreprise, des aires d'accueil des gens du voyage, des parkings publics, etc... Cette destination comprend également les établissements fournissant des services d'aide ou

d'accompagnement à la personne. Il s'agit par exemple des résidences de services des établissements sociaux ou médico-sociaux.

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

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

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

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

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

- **Exploitation forestière** ;

- **Habitation** : Elle regroupe tous les logements, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Le caractère de la zone indique le type d'habitat en tant qu'affectation dominante de la zone. Dès lors que sont autorisées les constructions à destination d'habitation, sont également autorisées les constructions qui ont un lien d'usage avec l'habitation telles que les annexes : garage, abris de jardins, ..., non jointifs par rapport au bâtiment principal.

- **Hébergement hôtelier** : Cette destination comprend les établissements commerciaux d'hébergement classés de type hôtel et résidence de tourisme définie par l'arrêté du 14 février 1986 ou tout texte qui s'y substituera.

- **Industrie** : Cette destination comprend les locaux principalement affectés à la fabrication industrielle de produits.

Distances

Les distances sont comptées perpendiculairement à la ligne de référence (alignement, limite de construction, limite séparative).

E mplacements réservés

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

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

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

Emprise au sol (des constructions)

D'après l'article R420-1 du Code de l'urbanisme, « l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Emprise d'une voie

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

Emprises publiques

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonnancer les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- des cours d'eaux domaniaux.

Équipements collectifs d'intérêt général

Il s'agit des équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines hospitaliers, sanitaires, sociaux, enseignements et services annexes, culturels, sportifs, culturels, défense et sécurité, ainsi que les services publics administratifs divers.

Équipement public

Équipement porté par une collectivité destiné à l'usage public (piscine, gymnase, bâtiment scolaire,...).

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

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

Espace refuge

Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment (un accès indirect pourra être autorisé pour les seuls locaux de commerces, de bureaux ou d'activités situés en zone FUcu) et situé au-dessus de la cote de référence, d'au moins 6 m², augmentés de 1 m² par occupant potentiel.

- - pour les logements, le nombre d'occupants moyen est fixé à 3.
- - pour les Établissement Recevant du Public, l'effectif autorisé constitue le nombre d'occupant potentiel.
- - pour les espaces de bureau et d'activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

Tout espace refuge doit disposer d'une trappe d'accès en toiture (d'une superficie minimale de 1m²), balcon ou terrasse, permettant ainsi son évacuation.

Etablissement nécessaire à la gestion de crise

Caserne de pompiers, de gendarmerie, commissariat de police, service techniques municipaux, mairie, lieu de rassemblement etc..

Etablissement recevant des populations à caractère vulnérable

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

Existant (bâtiment ou construction)

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

Extension

Construction augmentant le volume du bâtiment principal.

F **açades**

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Franc-bord

Haut de la berge.

G **abarit**

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

H **aie**

Plantation harmonieuse d'arbres et/ou d'arbustes en une ou plusieurs lignes parallèles.

Haie arbustive

Haie formée uniquement d'arbustes (*hauteur maximale : 2 m*).

Haie bocagère

Haie comportant trois étages de végétation : arbre principal de haute-tige; arbre secondaire : baliveau ou cépée traité en taillis ; et arbustes. Ces haies marquaient la limite de propriété entre deux parcelles agricoles et jouent un grand rôle dans la circulation et la régulation des eaux.

Haie de clôture

Haie qui marque la limite entre deux parcelles ou deux propriétés.

Hauteur d'eau

Elle est égale à la différence entre la cote de la PHE et la cote du TN.

I **lot**

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

Imperméabilisation

Protection contre le passage de l'eau à travers une paroi ou une revêtement.

Installation classée

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

Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

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

Loggia

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

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (Article L.442-1 du code de l'urbanisme).

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

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

Marge de recul

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

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

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

Modification de construction

Transformation de tout ou partie de la surface existante, sans augmentation d'emprise au sol, ni de surface de plancher : donc sans création de plancher supplémentaire. Cela suppose de ne pas toucher au volume du bâtiment, ni aux surfaces des niveaux, sinon le projet relèvera de l'extension.

Modénature

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

Mur bahut

Muret bas.

N
iveau

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

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

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

O
pération (d'aménagement) d'ensemble

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

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

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

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

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

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

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

Ouvrage techniques ou superstructure

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

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

P **érimètre d'étude de travaux publics**

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

(Notamment articles L 111-8 et L 111-10 du Code de l'Urbanisme).

PHE

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

Pignon

Mur qui se termine en triangle dans une maison à deux versants de toiture.

Piscines

La piscine comprend le bassin ainsi que la plage (aménagement des abords du bassin) si elle existe.

Les règles de prospect énoncées dans les articles 6 et 7 des zones concernées doivent donc s'entendre à partir du nu extérieur de la plage si elle existe ou à défaut du bassin.

Plans de zonage ou documents graphiques

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

Plate-forme

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

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

Port libre (haie)

Haie dont les végétaux ne sont généralement pas taillés ou dont la taille respecte la forme naturelle des végétaux. Les arbustes y sont plantés de manière suffisamment espacée pour que chaque espèce puisse prendre son port naturel sans être étouffée par les voisines.

Projet

Selon l'article L 562-1 du code de l'environnement, sont assimilés à un projet "tout type de construction, d'ouvrage, d'aménagement ou d'exploitation agricole, forestière, artisanale, commerciale ou industrielle " susceptible d'être réalisé. Ainsi toute mesure qui ne s'apparente pas à des mesures définies sur des biens existants, en vue de leur adaptation au risque, est un projet. Ainsi toute construction nouvelle, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

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

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

Restauration ou Rénovation

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

Retrait - prospect

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

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

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

Réhabilitation

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

Saillie

Partie d'un bâtiment avançant sur la façade ou dépassant le plan d'un mur, comme le versant d'une toiture, une corniche, un balcon.

Secteur, sous-secteur

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

Services

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

Servitude de passage

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

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

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

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

- a. les locaux techniques ;
- b. les réserves ;

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

Surface de plancher¹

D'après l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et des fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des tréllies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou celliers, annexes des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- 8° D'une surface égale à 10% des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures ».

Terrain naturel

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

Toiture-terrasse

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

Tonnelle

Petite construction dont la partie supérieure prend souvent la forme d'une voûte, qui comprend généralement un treillage métallique ou de bois dans lequel s'étalent des plantes grimpantes qui peuvent offrir abri et ombre.

¹ La Surface de Plancher se substitue depuis le 1^{er} mars 2012 aux notions de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Œuvre Brute (SHOB).

U nité foncière

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

V ersant

Pente d'une toiture

Voie

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

Voie en impasse

Petite rue sans issue.

Voie ouverte à la circulation générale

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins,...).

Voie privée

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

Voie (voirie) publique

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

Z one d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

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

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

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