

PLU approuvé le 21 décembre 2016

Modification N°1 du PLU approuvée le 16 décembre 2019

Modification N°2 du PLU approuvée le 27 juillet 2021

MODIFICATION N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

1. NOTICE DE PRESENTATION



PLU Beaucaire





SOMMAIRE

1	PREAMBULE.....	3
1.1	OBJET DE LA MODIFICATION N°2 DU PLU DE BEAUCAIRE	3
1.2	LA PROCEDURE DE MODIFICATION DU PLU	4
1.3	PIECES COMPOSANT LE DOSSIER	4
2	ADAPTER LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AUX BESOINS DES PROJETS COMMUNAUX.....	5
2.1	LE PROJET DE BASE NAUTIQUE AU SEIN DES STECAL NL3/ NL3e2 EN CONFORMITE AVEC LE PPRI	5
2.2	PERMETTRE LA REALISATION D’ACTIVITES DE LOISIRS COMPLEMENTAIRES DANS LE SECTEUR DU KARTING (STECAL NL2).....	10
2.3	CORRIGER UNE ERREUR DE DELIMITATION DU PERIMETRE DU SECTEUR DE LA CARRIERE DE BIEUDON ET ANTICIPER SA REQUALIFICATION	14
2.4	CREER UN STECAL Aa AFIN DE PERMETTRE LA PERENNISATION D’UNE ACTIVITE ECONOMIQUE EN ZONE AGRICOLE	18
2.5	LE DEVELOPPEMENT DU QUARTIER « SUD CANAL ».....	20
3	MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D’AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR « SUD CANAL »	21
3.1	MODIFICATIONS APORTEES AU SCHEMA D’AMENAGEMENT.....	22
3.2	MODIFICATIONS APORTEES AU DESCRIPTIF DE L’OAP	23
4	MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE	25
4.1	MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE RELATIVES AU SITE DE LA CARRIERE DE BIEUDON.....	25
4.2	CREATION DU STECAL Aa POUR L’ETABLISSEMENT « LE DOMAINE ».....	25
4.3	AUTRES MODIFICATIONS DU REGLEMENT GRAPHIQUE	26
4.3.1	<i>Rectification d’une erreur matérielle</i>	<i>26</i>
4.3.2	<i>Rectification d’une erreur de délimitation ponctuelle entre les zones UDb et UFb</i>	<i>28</i>
4.3.3	<i>Rectification d’une erreur de délimitation ponctuelle entre les zones USs et UFa</i>	<i>29</i>
5	MODIFICATIONS DU REGLEMENT ECRIT.....	30
5.1	MODIFICATION DES DISPOSITIONS GENERALES DU REGLEMENT	30
5.2	MODIFICATION COMMUNE A TOUTES LES ZONES URBAINES (U) APORTEES A L’ARTICLE 10 DU REGLEMENT	32
5.3	MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UB	33
5.4	MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UC	34
5.5	MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UD	37
5.6	MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UE	42
5.7	MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UF	45
5.8	MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE UR	46
5.9	MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AU	47
5.10	MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE A.....	48
5.11	MODIFICATION DU REGLEMENT DE LA ZONE N	51
6	MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	55
6.1	SUPPRESSION DE L’EMPLACEMENT RESERVE N°2	55
6.2	PRECISIONS CONCERNANT LE TABLEAU DES EMPLACEMENTS RESERVES.....	56



2 PREAMBULE

2.1 Objet de la modification N°2 du PLU de Beaucaire

La commune de Beaucaire est couverte par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 décembre 2016. Ce document a été modifié une première fois en date du 16 décembre 2019 afin de permettre notamment l'ouverture à l'urbanisation partielle de la zone 1Aub, destinée à la création d'une salle de spectacles et de congrès.

Aujourd'hui, après quelques années de mise en œuvre du PLU, il est apparu nécessaire d'apporter plusieurs ajustements aux dispositions réglementaires en vigueur afin de permettre une meilleure adaptation aux projets communaux, mais également afin de rectifier quelques erreurs matérielles et rendre le document globalement plus clair et lisible.

Pour ce faire, la modification N°2 du PLU porte sur les points suivants :

1/ Permettre la réalisation de plusieurs projets :

- Modification du règlement du STECAL NL3 et NL3e2 – secteur de sports et loisirs verts situés au bord du Rhône au Nord du centre-ville afin de permettre des évolutions du bâti nécessaire au développement de la base nautique ;
- modification du STECAL NL2 – karting afin de permettre l'accueil d'activités de loisirs complémentaires de plein air
- modification du règlement écrit et graphique par la création d'un STECAL en zone A pour permettre au « Bar Le Domaine » situé sur les parcelles cadastrées section BR n°109 et 110 de s'agrandir dans un but de réagencement des locaux et de mise aux normes de l'établissement recevant du public qui viendront améliorer l'exercice de l'activité professionnelle existante ;
- modification du règlement écrit et graphique par la création d'un sous-secteur afin de permettre une requalification de la carrière de Bieudon et corriger une erreur de délimitation de son périmètre ;
- ajustement de l'OAP Sud Canal au regard du projet d'aménagement envisagé ;

2/ Ajustements du règlement écrit et graphique et notamment :

- modification du règlement graphique pour permettre la rectification de plusieurs erreurs, la suppression de l'emplacement réservé n°2, des adaptations mineures ;
- modification du règlement écrit issue de sa mise en œuvre au quotidien pour permettre des adaptations en vue de son amélioration dans son application et une meilleure compréhension ;
- modification liée à des adaptations mineures ou erreurs matérielles des documents du PLU.

Il est rappelé que cette procédure respecte les dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme. En effet, les PLU peuvent faire l'objet d'une modification lorsqu'il n'est pas envisagé :

- soit de changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.



Dans les autres cas, en application des dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'urbanisme, le PLU fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune envisage de modifier le règlement (écrit ou graphique) ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Tel est le cas de la présente modification du PLU.

2.2 La procédure de modification du PLU

La procédure de modification du PLU est décomposée en plusieurs étapes :

1.a- Elaboration du dossier de modification.

1.b- Saisine de la MRAe (Mission Régionale de l'Autorité environnementale) pour examen au « cas par cas » sur la nécessité de réaliser une évaluation environnementale.

2- Notification de projet de modification du PLU aux Personnes Publiques Associées,

3- Consultation de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)

4- Organisation de l'enquête publique à l'initiative de la Ville pendant une durée d'un mois. À l'issue, le commissaire enquêteur dispose d'un mois pour rendre son rapport.

5- Délibération du Conseil Municipal en vue de l'approbation du dossier de modification du PLU.

2.3 Pièces composant le dossier

Le présent dossier de modification N°2 du PLU de Beaucaire est composé des pièces suivantes :

- la présente notice exposant et justifiant les modifications retenues. Cette notice constitue une annexe du rapport de présentation du PLU ;
- le dossier d'Orientations d'Aménagement et de Programmation comprenant l'OAP modifiée ;
- le règlement écrit modifié ;
- le règlement graphique et la liste des emplacements réservés modifiés.



3 ADAPTER LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES AUX BESOINS DES PROJETS COMMUNAUX

3.1 Le projet de base nautique au sein des STECAL NI3/ NI3e2 en conformité avec le PPRI

*Extraits partiels du programme technique détaillé « Réhabilitation-extension de la base nautique Adrien Hardy à Beaucaire »
- SPL Terre d'Argence / SEGARD*

La Commune de Beaucaire a décidé, dans le cadre de l'aménagement du site des berges du Rhône, ayant été retenue comme Centre de Préparation pour les Jeux Olympiques et Paralympiques de Paris 2024 :

- de réhabiliter et agrandir la Base nautique Adrien Hardy (bâtiment A) qui accueille actuellement le club d'aviron (220 licenciés), le club de voile (10 licenciés), l'école de voile et l'école de sports municipale (avec ses 250 scolaires accueillis par semaine) ;
- de rénover et d'associer comme prévu le bâtiment « Le Camargue » de 643 m² (bâtiment B précédemment à usage de commerce et d'habitation), au projet de nouveau centre nautique.

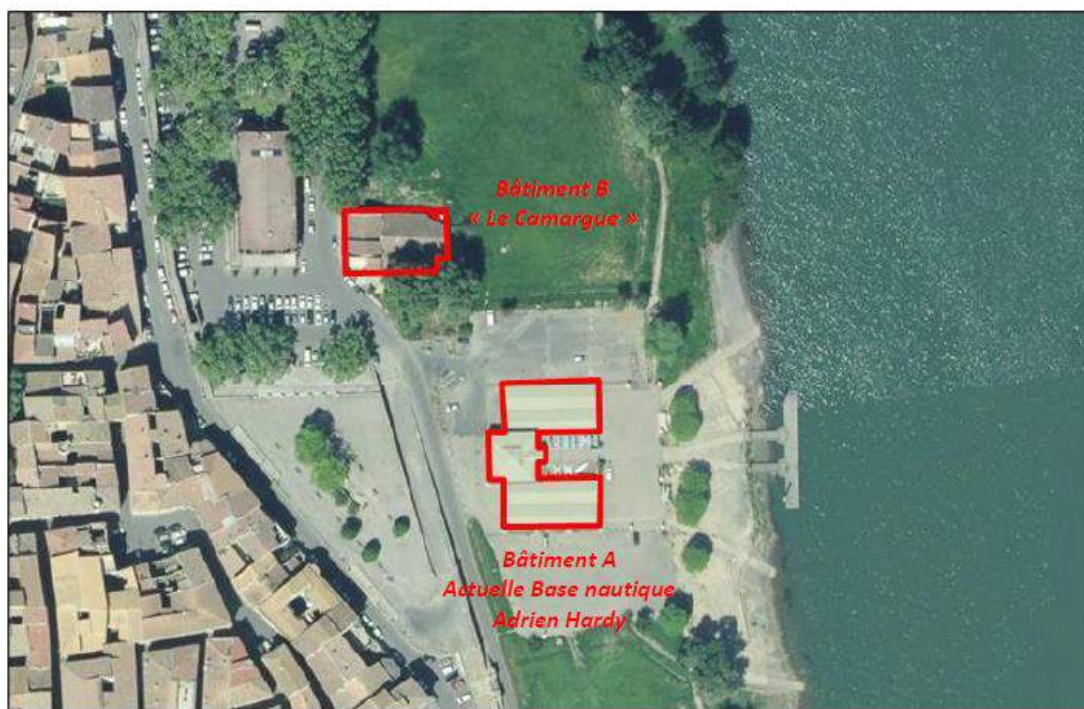


Image aérienne du site et des deux bâtiments concernés



Plan local d'Urbanisme



Extrait du plan de zonage du PLU

Les STECAL NL 3 et NL3e2 correspondent à des secteurs de sports et de loisirs verts existant le long du Rhône, situés à proximité immédiate du centre-ville au Nord Est. La zone comprend déjà les équipements et aménagements suivants : base nautique, terrains de sport, aires de jeux, aires de pique-nique, parcours de santé...

Sont actuellement autorisés dans le STECAL NL3 :

- L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à condition :

- que la surface de plancher initiale de la construction soit au moins égale à 80m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 200m² de surface de plancher par unité foncière ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
- les annexes et piscines à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 25 mètres de la construction à usage d'habitation ; Des dérogations pourront toutefois être admises dans le cas d'impossibilités liées à la topographie ou aux contraintes physiques existantes sur le terrain ;
- l'emprise au sol des annexes (hors piscines) ne pourra excéder 40m².

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- les travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisir de plein air, sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

En secteur NL3e2 :

Dans le secteur correspondant au périmètre de protection éloigné du captage du Puit des Arves sont autorisées uniquement les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone NL3, sous réserve du respect des dispositions de l'article N4 concernant les puits ou forages privés.



De plus, les dispositions du rapport hydrogéologique du 30/09/2014 du Puits des Arves figurant en annexe sanitaire (pièce 6.1.e du dossier PLU) et de l'arrêté portant Déclaration d'Utilité Publique des périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable et des travaux de clôture du 17 octobre 1986 (pièce 6.2.b du dossier PLU) doivent être respectées.

Le site actuel de la Base nautique et du bâtiment « Le Camargue » se situent en Zone « F-NU » / Zone non urbanisée inondable par un aléa fort au sein du Plan de Prévention des Risques d'Inondation du Bassin Versant du Rhône.

En raison du danger, il convient de ne pas augmenter les enjeux (population, activités...). La conservation de cette zone permet de préserver les capacités d'écoulement ou de stockage des crues, en n'augmentant pas la vulnérabilité des biens et des personnes. Le principe général associé est l'interdiction de toute construction nouvelle. Néanmoins, le PPRI permet des extensions limitées des bâtiments existants mais aussi la création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol et sous réserve que la surface de planchers soit calée à la cote PHE +30CM.

Des échanges ont été organisés avec la Direction Départementale des Territoires et de la Mer du Gard pour confirmer la faisabilité du projet de rénovation et d'extension de la base nautique de Beaucaire. Ces échanges ont permis de valider plusieurs principes de bonne prise en compte du PPRI.

Il est donc proposé d'intégrer au règlement du PLU certaines utilisations et occupations du sol permises par le PPRI.

Actuellement, la base nautique se compose d'un seul et unique bâtiment organisé en deux niveaux :

- le rez-de-chaussée du bâtiment accueille les locaux de stockage, l'espace de convivialité, la salle d'ergomètre, l'atelier de réparation ;
- l'étage, quant à lui, accueille les vestiaires (au nombre de 2) et les bureaux (au nombre de 2) destinés à la gestion administrative de la base nautique et du club d'aviron, ainsi qu'un logement de fonction.

Le projet de réhabilitation-extension permettra à terme d'agrandir et de remettre aux normes l'ensemble des installations de la base nautique (conformité aux réglementations en vigueur sur le plan de la sécurité, de l'hygiène et de l'accessibilité), de réinvestir et réhabiliter le bâtiment « Le Camargue » (bâtiment précédemment à usage de commerce et d'habitation) et de réaménager les espaces extérieurs attenants afin de rendre plus agréable, attractive et conviviale la pratique des sports nautiques.

Le nouveau centre nautique sera composé :

- du Bâtiment de l'actuelle base nautique (bâtiment A), regroupant la majeure partie des installations à vocation sportive du nouvel équipement,
- du Bâtiment « Le Camargue » (Bâtiment B) à reconvertir en équipement à vocation principale sportive et de loisirs,
- d'aménagements extérieurs.

Compte tenu de la présence d'un risque d'inondation, le projet va dans le sens d'une réduction de la vulnérabilité en réservant les rez-de-chaussée à des espaces techniques et de stockage, les espaces d'accueil du public et de logement de fonction étant organisés en étage.



Afin de permettre la réhabilitation du site et une restructuration des bâtiments existants en cohérence avec les besoins de mise aux normes, il est nécessaire de permettre une extension mesurée des constructions existantes à vocation d'activité, de commerce et de logements de fonction, dans la limite des dispositions du PPRI.

Le projet comprend également la réalisation d'un système de stockage dédiée à l'entreposage sur rack du matériel pédagogique de la base nautique (catamaran, aviron...), qui devra être autorisé dans les conditions prévues au PPRI. Le règlement sur l'aspect des constructions est également adapté pour encadrer l'intégration paysagère et architecturale des constructions.

Il est à noter que le bras du Rhône dédié à la base nautique est un bras mort non ouvert à la navigation commerciale.

Ce projet entraîne la modification du règlement du PLU :

Note de lecture :

En jaune : dispositions ajoutées

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

[...]

2.4. De plus en secteur NL3

Sont autorisés :

- Les travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisir de plein air, sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.
- La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le changement de destination et l'extension verticale et/ou horizontale des constructions existantes à vocation d'activité, de commerce et de logements de fonction, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire.
- les équipements liés à la base nautique, notamment système de stockage.
- Les parcs de stationnement nécessaires aux activités du secteur.

2.5. En secteur NL3e2 :

Dans le secteur correspondant au périmètre de protection éloigné du captage du Puit des Arves sont autorisées uniquement les constructions, utilisation et occupation du sol autorisées dans l'ensemble de la zone NL3, sous réserve du respect des dispositions de l'article N4 concernant les puits ou forages privés.

De plus, les dispositions du rapport hydrogéologique du 30/09/2014 du Puit des Arves figurant en annexe sanitaire (pièce 6.1.e du dossier de PLU) et de l'arrêté portant Déclaration d'Utilité Publique des périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable et des travaux de clôture du 17 octobre 1986 (pièce 6.2.b du dossier de PLU) doivent être respectées.

[...]



COMPLEMENTS APPORTES ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur maximale est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

10.2 Hauteur maximum

En zone N (hors secteurs Nf, NL1, NL2, NL3, NL3e2, Npv, Nc et Ncr) : La hauteur des constructions ne pourra excéder 9m.

[...]

En zone NL3 et NL3e2 : La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 m.

[...]

COMPLEMENTS APPORTES ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone (hors secteur Npv) :

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

La hauteur des clôtures ne pourra en aucun cas excéder 2.00 m.

Elles seront constituées d'un grillage simple ou d'un mur bahut enduit sur chaque face d'une hauteur maximum de 0,40 mètre surmonté d'un grillage simple ou grille métallique.

Dans les secteurs NL1, NL2, NL3 et NL3e2

Les constructions, les aménagements et les travaux portant sur les constructions existantes doivent par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur participer à la préservation et à la mise en valeur du cadre bâti environnant et des paysages naturels et urbains locaux, sans exclure l'architecture contemporaine.

Les expressions architecturales peuvent en particulier résulter de la mise en œuvre d'une démarche de qualité environnementale.

[...]

Au regard des nouvelles règles exposées et reportées dans la partie 5, les secteurs NL3/ NL3e2 conservent donc bien une capacité d'accueil limitée. Leur périmètre ne fait pas l'objet de modification dans le cadre de la présente procédure.



3.2 Permettre la réalisation d'activités de loisirs complémentaires dans le secteur du Karting (STECAL NL2)

Le STECAL NL2 se trouve le long de la RD 999 à l'Ouest de la ville en limite de la zone de la carrière. Il concerne une activité de karting existante. Ce STECAL s'inscrit dans une zone de la commune concernée par plusieurs équipements puisque se trouvent à proximité le cimetière accompagné d'un crématorium, la déchèterie et le centre de secours.

La commune souhaite conforter cette activité de loisirs et permettre l'accueil sur ce site d'activités de plein air (paint-ball, ...), en cohérence avec le PADD du PLU en vigueur.

Localisation du site



Déchetterie

Cimetière/Crématorium

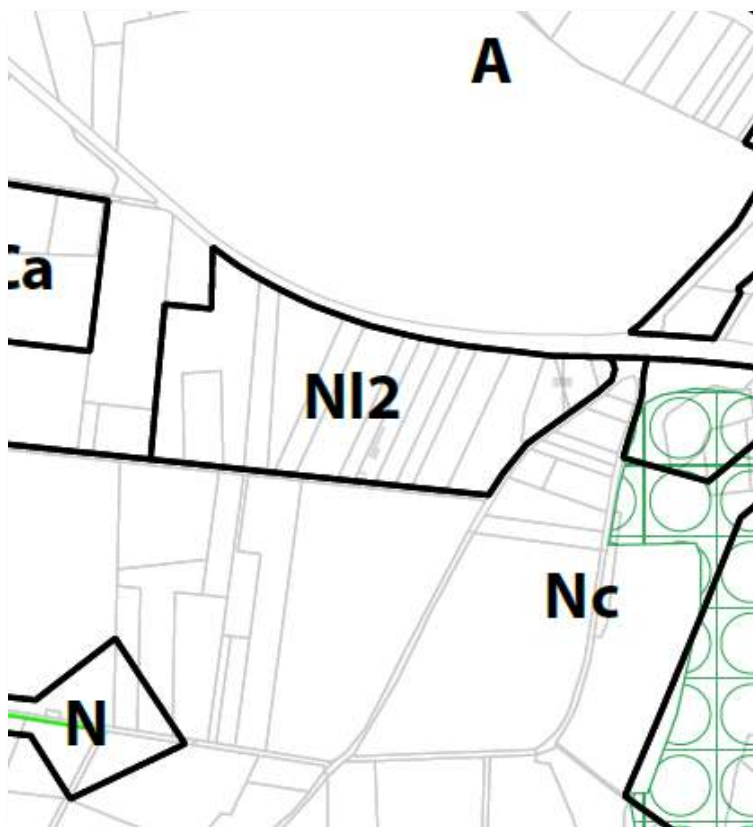
Centre de secours

Le site existant





Extrait du zonage PLU en vigueur



Le STECAL a une surface de 7.7 ha soit 0.1% du territoire communal.

Sont autorisés dans le STECAL NL2 :

- L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à condition :

- que la surface de plancher initiale de la construction soit au moins égale à 80m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 200m² de surface de plancher par unité foncière ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
- les annexes et piscines à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 25 mètres de la construction à usage d'habitation ; Des dérogations pourront toutefois être admises dans le cas d'impossibilités liées à la topographie ou aux contraintes physiques existantes sur le terrain ;
- l'emprise au sol des annexes (hors piscines) ne pourra excéder 40m².

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.



- les aménagements et installations liées et nécessaires à l'activité karting, notamment l'extension des pistes,
- l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, en une seule fois et dans la limite de 20% de la surface de plancher existante
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

Le règlement actuel de la zone NL2 n'autorise aucune construction nouvelle, à l'exclusion des extensions mesurées.

La hauteur des constructions et l'emprise au sol ne sont pas règlementées dans la mesure où l'extension des constructions existantes est limitée.

Les aménagements sportifs et de loisirs de plein air sont autorisés en cohérence avec la vocation de la zone.

Le règlement de la zone N est modifié afin de permettre les aménagements, installations et structures légères liées aux aménagements sportifs et de loisirs de plein air.

De plus l'extension des constructions existantes, aujourd'hui possible en une seule fois, sera possible en plusieurs fois en conservant la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Ce projet entraîne la modification du règlement du PLU :

Note de lecture :

~~En rouge~~ : disposition supprimée/ correction apportée

En jaune : dispositions ajoutées

MODIFICATION DU CARACTERE DE LA ZONE

[...]

Elle comprend également 5 STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) :

[...]

- NL2, secteur de sports et loisirs dédié au karting existant **et aux activités de plein air**.

[...]

COMPLEMENTS APPORTES ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

[...]

2.3. De plus en secteur NL2

Sont autorisés :

- les aménagements et installations liées et nécessaires à l'activité karting, notamment l'extension des pistes,
- **Les aménagements, installations et structures légères liées aux aménagements sportifs, et de loisirs de plein air compatibles avec le caractère général de la zone ;**
- l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ~~en une seule fois et~~ dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[...]



COMPLEMENTS APPORTES ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur maximale est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

10.2 Hauteur maximum

En zone N (hors secteurs Nf, NL1, NL2, NL3, NL3e2, Npv, Nc et Ncr) : La hauteur des constructions ne pourra excéder 9m.

[...]

En zone NL2 : La hauteur des extensions des constructions existantes sur la zone ne devra pas excéder la hauteur de 7 mètres.

[...]

COMPLEMENTS APPORTES ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble de la zone (hors secteur Npv) :

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

La hauteur des clôtures ne pourra en aucun cas excéder 2.00 m.

Elles seront constituées d'un grillage simple ou d'un mur bahut enduit sur chaque face d'une hauteur maximum de 0,40 mètre surmonté d'un grillage simple ou grille métallique.

Dans les secteurs NL1, NL2, NL3 et NL3e2

Les constructions, les aménagements et les travaux portant sur les constructions existantes doivent par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur participer à la préservation et à la mise en valeur du cadre bâti environnant et des paysages naturels et urbains locaux, sans exclure l'architecture contemporaine.

Les expressions architecturales peuvent en particulier résulter de la mise en œuvre d'une démarche de qualité environnementale.

[...]

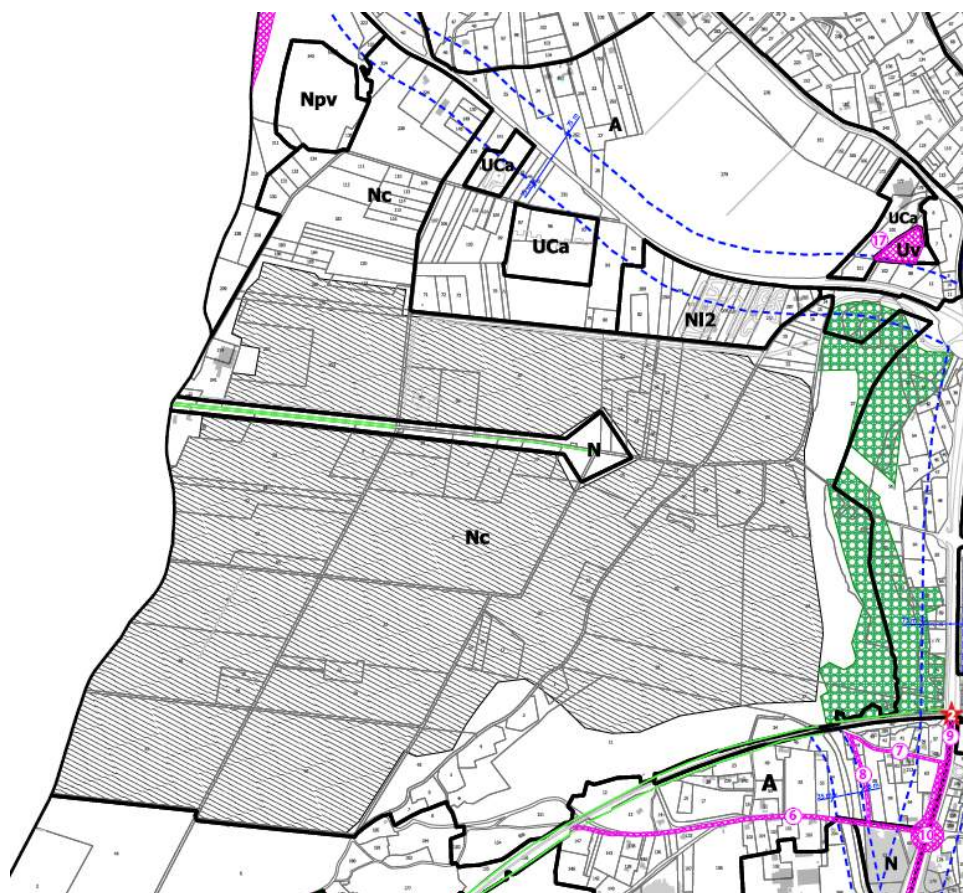
Au regard des nouvelles règles exposées et reportées dans la partie 5, le secteur NL2 conserve bien une capacité d'accueil limitée. Son périmètre n'est pas modifié.



3.3 Corriger une erreur de délimitation du périmètre du secteur de la carrière de Bieudon et anticiper sa requalification

Le PLU en vigueur de la commune de Beaucaire comprend une zone Nc destinée à l'exploitation de carrières existantes (exploitées notamment, pour la carrière de Bieudon, par la société LafargeHolcim Granulats ou ses filiales).

Extrait du zonage PLU en vigueur



L'exploitation de la carrière de Bieudon, située à l'Ouest du site, en limite communale avec la commune de Jonquières Saint Vincent, arrive en fin de gisement et par conséquent l'activité carrière arrive à son terme.

La société LafargeHolcim Granulats souhaite anticiper l'arrêt de l'exploitation sur cette partie du site et prévoit la requalification de cette carrière sous le régime d'une installation et stockage de déchets inertes (ISDI) issus uniquement de l'activité de BTP (bâtiment et travaux publics) en vue d'aménager la carrière de Bieudon.

L'évolution du PLU est une étape nécessaire et préalable au dépôt obligatoire d'un dossier d'enregistrement d'ISDI à obtenir auprès des autorités compétentes en la matière. Aucune mise en œuvre du régime d'ISDI ne sera envisageable par la seule modification apportée au PLU.



Ce régime aura l'intérêt à terme de permettre une remise en valeur de l'espace. L'installation sera ouverte à la fois aux professionnels du bâtiment et des travaux publics et à la fois aux particuliers qui souhaitent évacuer des matériaux inertes (terre et cailloux, déconstruction, béton, terre cuite...) quelle que soit la quantité. L'ouverture au public permettra également de garantir une collecte des matériaux inertes et de ne pas générer des dépôts sauvages.

Le contrôle et la traçabilité à l'accès du site est identique pour tous les clients. En fonction des quantités admissibles et du lieu d'origine des matériaux, des analyses des matériaux peuvent être demandées.

Le site de Bieudon est une réponse locale à l'amélioration de la gestion et la traçabilité des déchets du BTP, à la lutte contre les pratiques illicites, à la valorisation des matériaux inertes par recyclage et à la valorisation d'une ancienne carrière. Il s'inscrit dans un maillage territorial où l'on constate l'absence d'ISDI de proximité (30km) ayant une grande capacité d'accueil pour plusieurs dizaines d'années.

A la réception des matériaux, les matériaux valorisables subiront un traitement et seront vendus en matériaux recyclés, les matériaux non valorisables seront utilisés pour remblayer l'ancienne carrière jusqu'au niveau d'origine propice à un réaménagement futur du site.

Les modalités d'accès existantes au site restent inchangées.

Du point de vue environnemental, la future activité est dans le prolongement de l'activité de carrière antérieure. Néanmoins, l'impact environnemental sera nettement réduit.

Le tonnage estimatif moyen de l'activité ISDI (hors gros chantiers) sera de l'ordre de 150 000 T/an (contre 650 000T/an autorisé en 2006 par l'arrêté préfectoral de la carrière)

Tous les types de véhicules sont et seront acceptés sur le site, allant de la remorque de particuliers aux semi-remorques. La très grande majorité des véhicules sera des semi-remorques.

Le trafic camion est estimé en moyenne à moins d'une trentaine de camions de type semi-remorques par jours (contre une centaine de camions par jour pour 650 000T/an de la carrière) débouchant sur la RD n° 999, et empruntant le chemin d'exploitation dit Enclos d'Argent entre la route départementale et l'entrée du site. L'accès à ce chemin depuis la RD se fait par un « tourner à gauche ».

Le transport en double fret sera favorisé avec l'apport de matériaux valorisables et le rechargement de produits valorisés ou de produits nobles avec l'activité de dépôt qui sera conservée ».

A la faveur de ce projet de requalification est apparue une erreur de délimitation du périmètre de la zone Nc actuelle, dont les limites ne correspondent pas au périmètre de l'autorisation d'exploiter délivrée par la Préfecture.

La commune de Beaucaire souhaite ainsi rectifier cette erreur de délimitation de la zone Nc et créer, sur le site de la carrière de Bieudon, un secteur Ncr afin de rendre possible le projet de requalification du secteur.

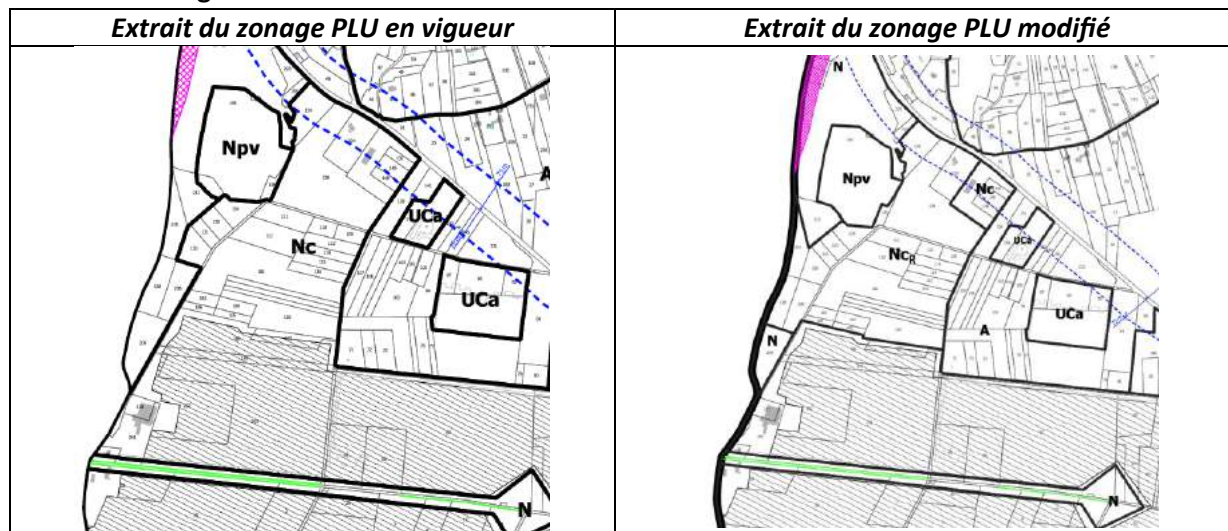
Au zonage, un secteur Ncr est créé, au Nord-ouest de la zone NC et au Sud-est de la zone Npv, sur le secteur de la carrière de Bieudon à requalifier ; ses limites Ouest sont légèrement étendues pour correspondre au périmètre de l'autorisation d'exploiter délivrée par la préfecture afin de rectifier l'erreur de périmètre constatée (à l'exclusion de la parcelle ZA211 maintenue en zone N dès lors qu'elle n'est pas, à ce jour, intégrée dans le périmètre de l'autorisation d'exploiter).



Au règlement écrit, un secteur Ncr est créé. Le règlement de l'article N2 de la zone N est complété de manière à autoriser sur ce secteur le stockage de déchets inertes issus uniquement des activités de BTP et le remblaiement de la carrière de Bieudon.

Ce projet entraîne la modification du zonage et du règlement du PLU :

- Le zonage



- Le règlement :

Note de lecture :

En jaune : dispositions ajoutées

MODIFICATION DU CARACTERE DE LA ZONE

[...]

Elle comprend **10** secteurs :

[...]

- Nc, secteur correspondant à la carrière existante

- **Ncr, secteur correspondant à un espace de requalification de carrière**

[...]

COMPLEMENTS APPORTES ARTICLE N2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES modifié

[...]

2.9 En secteur Nc

Sont autorisées uniquement :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.10 En secteur Ncr

Sont autorisées uniquement :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et les installations nécessaires à leur fonctionnement,

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

- les activités et installations classées ou non de tri, recyclage, traitement, valorisation et stockage, temporaire et définitif, uniquement des matériaux inertes issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics ainsi que les installations et constructions légères nécessaires à leur fonctionnement,

- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux activités autorisées au sein de la zone.



[...]

COMPLEMENTS APPORTES ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS modifié

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur maximale est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

10.2 Hauteur maximum

En zone N (hors secteurs Nf, NL1, NL2, NL3, NL3e2, Npv, Nc et Ncr) : La hauteur des constructions ne pourra excéder 9m.

[...]

En secteur Nc et Ncr :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12m.

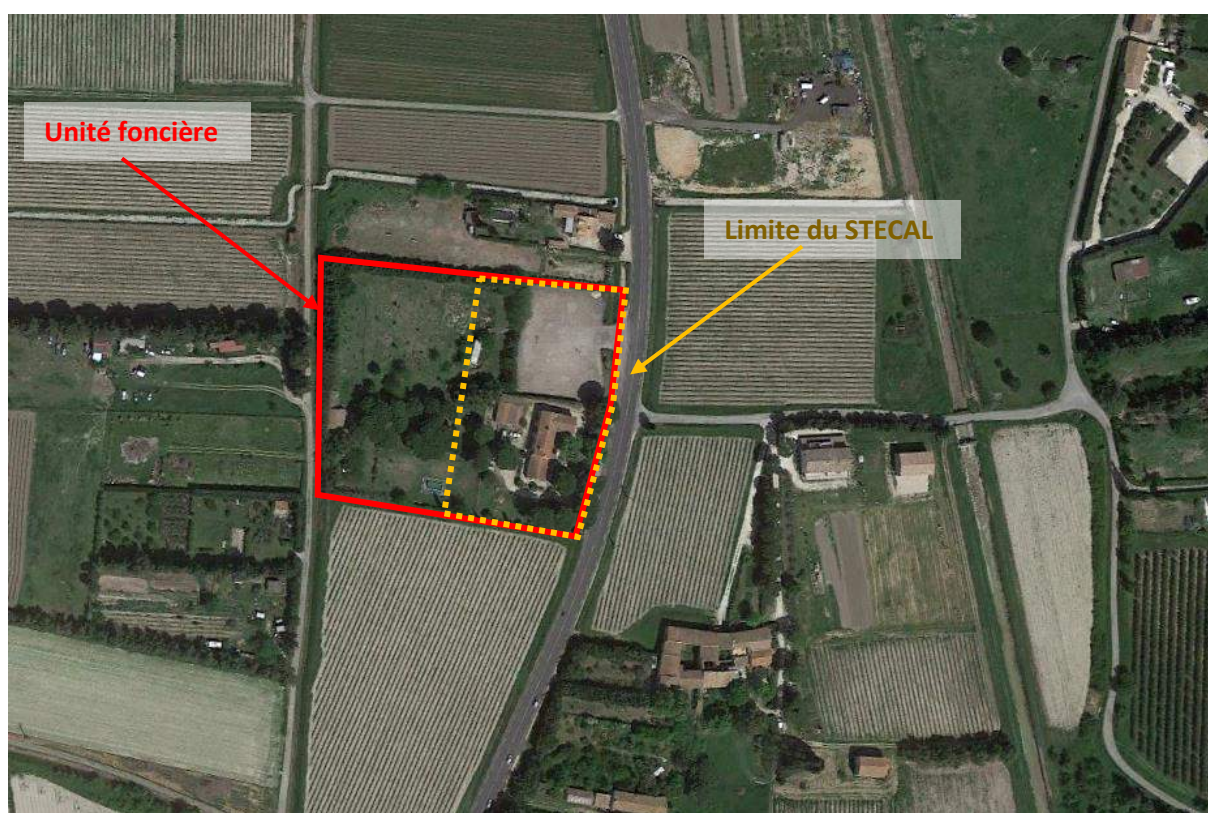
Les nouvelles règles exposées sont reportées dans les parties 4 et 5 de la présente notice.



3.4 Créer un STECAL Aa afin de permettre la pérennisation d'une activité économique en zone agricole

Le bar-hôtel restaurant « Le Domaine » est situé sur les parcelles cadastrées section BR n°109 et 110, en bordure de la voie départementale n°15 dénommée route de Fourques. Il a la particularité d'être en outre référencé comme un relais routier.

Cette activité souhaite s'agrandir en vue d'améliorer la qualité du service rendu et de mettre aux normes l'établissement recevant du public notamment en ce qui concerne l'accessibilité aux personnes handicapées : réagencement intérieur avec dissociation de la salle de restaurant et de la salle de bar, création de WC PMR séparé homme/femme, besoin de 2-3 douches supplémentaires pour les routiers dont une PMR.



Aujourd'hui, en zone agricole, les extensions ne sont autorisées que pour les constructions à destination d'habitation.

L'article L 151-13 du code de l'urbanisme précise :

« Le règlement peut, à 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 :

1° Des constructions ;

Il 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. »

La commune souhaite créer un STECAL pour permettre l'évolution de cette activité.

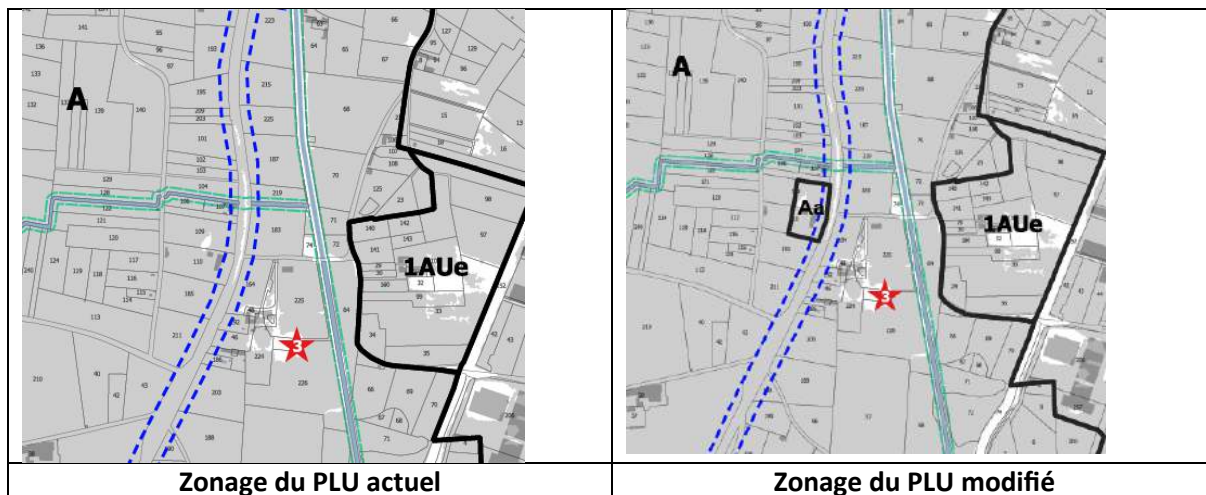


Au zonage du PLU les parcelles cadastrées BR109 et BR 110 sont classées en zone agricole.

Un STECAL Aa est créé pour répondre aux besoins de l'activité en place. Le règlement est modifié dans la partie caractère de la zone pour ajouter ce secteur puis à l'article A2 pour intégrer les dispositions de ce nouveau secteur. La numérotation sera en conséquence adaptée.

Ce projet entraîne la modification des pièces suivantes du PLU :

- Le zonage



- Le règlement

Note de lecture :

En jaune : dispositions ajoutées

MODIFICATION DU CARACTERE DE LA ZONE :

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend 1 secteur :

- Acae3, secteur correspondant au périmètre de protection éloigné du champ captant de Peyrouse

Elle comprend également 1 STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) :

- Aa, secteur à vocation de commerce et d'hébergement hôtelier.

[...]

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

[...]

2.4. De plus en secteur Aa

Sont autorisés :

- L'extension horizontale et/ou verticale des constructions existantes à vocation de commerce et d'hébergement hôtelier, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.
- Les parcs de stationnement nécessaires aux activités.
- La réalisation d'une piscine et d'une annexe des constructions existantes à vocation de commerce et d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 35 mètres des constructions. Des dérogations pourront toutefois être admises dans le cas d'impossibilités liées à la topographie ou aux contraintes physiques existantes sur le terrain.



2.5. (l'article 2.4 actuel devient 2.5)
[...]
2.6. (l'article 2.5 actuel devient 2.6)
[...]
2.7. (l'article 2.6 actuel devient 2.7)
[...]

Les nouvelles règles exposées sont reportées dans les parties 4 et 5 de la présente notice.

3.5 Le développement du quartier « Sud Canal »

L'orientation 4/ objectif 2.3 du PADD identifie le faubourg Sud du centre ancien comme un secteur de développement privilégié, qui doit être envisagé comme le prolongement moderne du centre-ville et de ses faubourgs. Le PADD précise que l'organisation urbaine à rechercher devra être mixte et que les densités devront être supérieures à 50 logements / ha.

Dans la continuité du PLU, la commune a poursuivi la réflexion et a réalisé différentes études préalables sur cette zone. Le Conseil Municipal a validé la création d'une Zone d'Aménagement Concertée par délibération en date du 22 décembre 2018 sur cet espace de 4ha.

Trois principaux objectifs ont été identifiés :

- Mobiliser le potentiel mutable au sud du Canal ;
- Densifier les espaces disponibles au cœur du tissu urbain existant avec une mixité des fonctions : habitat, équipements publics, activités ;
- Valoriser les voies d'eau et leurs abords.

Compte tenu de la situation, du contexte, de la volonté architecturale et urbaine, ainsi que des contraintes impactant le site, le parti d'aménagement de la ZAC Sud Canal s'articule autour des 5 principes suivants :

- Une avenue principale Nord-Sud reliant l'opération au Cours Sadi Carnot et le Quai de la Paix, desservant ainsi l'ensemble du quartier.
- Une coulée verte paysagée permettant d'aménager en surface le tracé du réseau gaz.
- Une place ouverte sur le canal reproduisant le rapport que la ville entretient avec son canal comme sur le Cours Gambetta et le Cours Sadi Carnot.
- Une faible densité perçue par les riverains, permettant une insertion optimale de l'opération dans son contexte.
- Un projet facilitant les déplacements et participant à la décongestion du secteur en démultipliant les tracés routiers.



Plan extrait du dossier de création

En cohérence avec le projet d'aménagement évoqué précédemment, le contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation relatif au secteur « Sud Canal » ainsi que le règlement sont modifiés pour correspondre au parti d'aménagement retenu et aux résultats des études préalables.

Ce projet entraîne la modification des pièces suivantes du PLU :

- **Les orientations d'aménagement et de programmation**
Le schéma d'aménagement est modifié pour intégrer les évolutions attendues.
Les éléments descriptifs du projet sont également modifiés.
- **Le règlement**
Dans les secteurs UBb, UBbs et Ube2, les hauteurs autorisées sont modifiées en cohérence avec le projet de quartier « Sud Canal » (21 m au faîtage et 19 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère).

Les nouvelles règles exposées sont reportées ci-après dans les parties 3 et 5 de la présente notice.

4 MODIFICATIONS DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION DU SECTEUR « SUD CANAL »

En cohérence avec le projet d'aménagement évoqué précédemment, le contenu de l'orientation d'aménagement et de programmation relatif au secteur « Sud Canal » est modifié pour correspondre au parti d'aménagement retenu et aux résultats des études préalables.



4.1 Modifications apportées au schéma d'aménagement

Dans un premier temps, le schéma d'aménagement est modifié pour intégrer les évolutions attendues.



- Périmètre du site $\approx$ 5,69 ha
- Périmètre opérationnel $\approx$ 4 ha (hors existant à conserver)
- OCCUPATION DU SOL**
 - Habitat individuel groupé
 - Habitat collectif
 - Activités et hôtellerie/habitat
 - Existant à préserver
- DEPLACEMENTS**
 - Accès : entrée/sortie du quartier
 - Principe de desserte : voies principales
 - Principe de desserte : voies secondaires
 - Cheminements doux
- PAYSAGE ESPACE PUBLIC**
 - Espace public
 - Espace végétalisé (zone tampon)

**OAP
actuelle**



- Périmètre du site $\approx$ 5,69 ha
- Périmètre opérationnel $\approx$ 4 ha (hors existant à conserver)
- OCCUPATION DU SOL**
 - Habitat collectif
 - Habitat collectif / hôtellerie et activités en
 - interface avec l'espace public à créer
 - Existant à préserver
- DEPLACEMENTS**
 - Accès : entrée/sortie du quartier
 - Principe de desserte : voies principales
 - Principe de desserte : voies secondaires
 - Cheminements doux
- PAYSAGE ESPACE PUBLIC**
 - Espace public
 - Espace végétalisé (zone tampon)

**OAP
modifiée**



4.2 Modifications apportées au descriptif de l'OAP

Les éléments descriptifs du projet sont également modifiés.

Note de lecture :

En jaune : dispositions ajoutées

~~En rouge :~~ disposition supprimée/ correction apportée

MODIFICATIONS APPORTEES AU DESCRIPTIF DE L'OAP SUD CANAL

DESSERTE DU PROJET (VOIES, RESEAUX, TRANSPORTS EN COMMUN)

Réseau viaire

Les accès au nouveau quartier se feront principalement par le quai de la Paix et le chemin Saint-Joseph.

Desserte en transports collectifs

Le nouveau quartier **sera localisé à proximité du Pôle d'échange multimodal de la gare et** sera accessible en transport en commun (navette « Le DRAC ») grâce notamment aux arrêts de bus **2 et 3**.



Plan de desserte supprimé



Nouveau plan de desserte



[...]

BESOIN EN STATIONNEMENT

Le projet devra comporter un nombre de places de stationnement adapté. Ainsi, il faudra prévoir :

- du stationnement ~~aérien~~ en cœur d'îlot pour les logements collectifs ;
- du stationnement ~~à la parcelle pour les logements individuels groupés~~ public le long des axes de circulation

MIXITE FONCTIONNELLE ET DENSIFICATION

Le projet d'aménagement proposera une offre de logements diversifiée composée notamment :

- ~~— d'une offre d'habitat individuel pur en R+1 ;~~
- d'une offre d'habitat collectif allant du R+2 au R+5 ;
- d'une offre hôtelière en interface avec l'espace public à créer ;
- d'une offre d'habitat sénior.

Densité moyenne : ~~≈ 90~~ 100 logements/ha.

~~Potentiel (à titre indicatif) : ≈ 500 logements.~~

[...]

QUALITE ENVIRONNEMENTALE ET PREVENTION DES RISQUES

Gestion de l'eau

La gestion des eaux pluviales est obligatoire. La limitation de l'imperméabilisation des sols doit donc être limitée au maximum intégrée dans la démarche d'aménagement.

Les espaces libres et espaces verts devront être végétalisés au maximum afin de favoriser l'infiltration naturelle et de limiter l'écoulement des eaux de pluie sur le domaine public.

~~Une étude hydrologique pourrait être nécessaire afin d'évaluer la gestion des eaux pluviales du secteur.~~

Performance énergétique

Les bâtiments devront respecter à minima les normes de la réglementation thermique en vigueur. Il est préférable de tendre vers une consommation énergétique des constructions plus basse encore, en tendant vers la réalisation de constructions passives, ou après étude de la mise en place de productions d'énergie localisées.

~~Pour les projets d'habitat collectif, il pourra être étudié un chauffage collectif de type thermodynamique ou bois présentant des taux de couverture ENR variant de 40% à 100% pour le bois énergie.~~

Risques

Le site est partiellement soumis au risque d'inondation (zone bleue au PPRI). Une petite partie du sud de l'OAP est impactée par la zone rouge du PPRI.

De plus, le site est soumis au risque de transport de matières dangereuses. En effet, il est concerné par le passage d'une canalisation de gaz et par la servitude d'utilité publique qui s'y rattache. A ce titre, le gestionnaire de la servitude, GRT gaz, devra être consulté pour tout projet situé dans le périmètre de la servitude.

[...]

QUALITE DE L'INSERTION ARCHITECTURALE, URBAINE ET PAYSAGERE

Qualité urbaine du projet

Les aménagements devront être de qualité afin d'assurer à la ville une façade portuaire de caractère. Afin de structurer le bord du quai et de créer une véritable façade urbaine structurante, marquant le renouveau de la commune, les hauteurs varieront entre le R+1 2 (au sud à l'ouest) et le R+5 (à l'est).

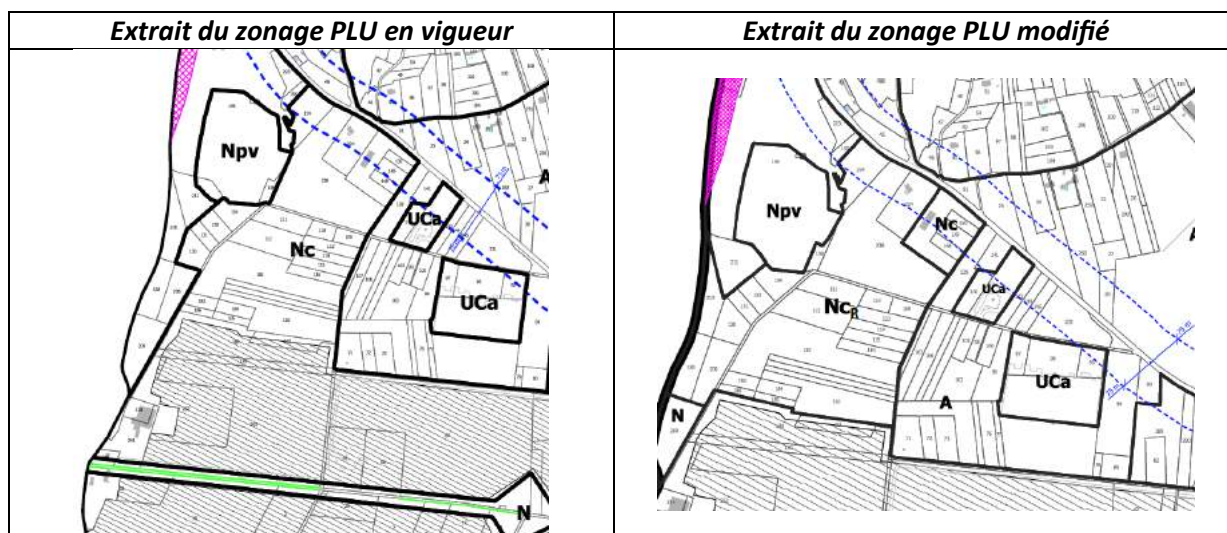


5 MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT GRAPHIQUE

5.1 Modifications du règlement graphique relatives au site de la carrière de Bieudon

Comme exposé lors de la présentation des projets communaux, la commune de Beaucaire souhaite corriger une erreur de délimitation de la zone Nc et créer, sur le site de la carrière de Bieudon, un secteur Ncr afin de rendre possible le projet de requalification du secteur.

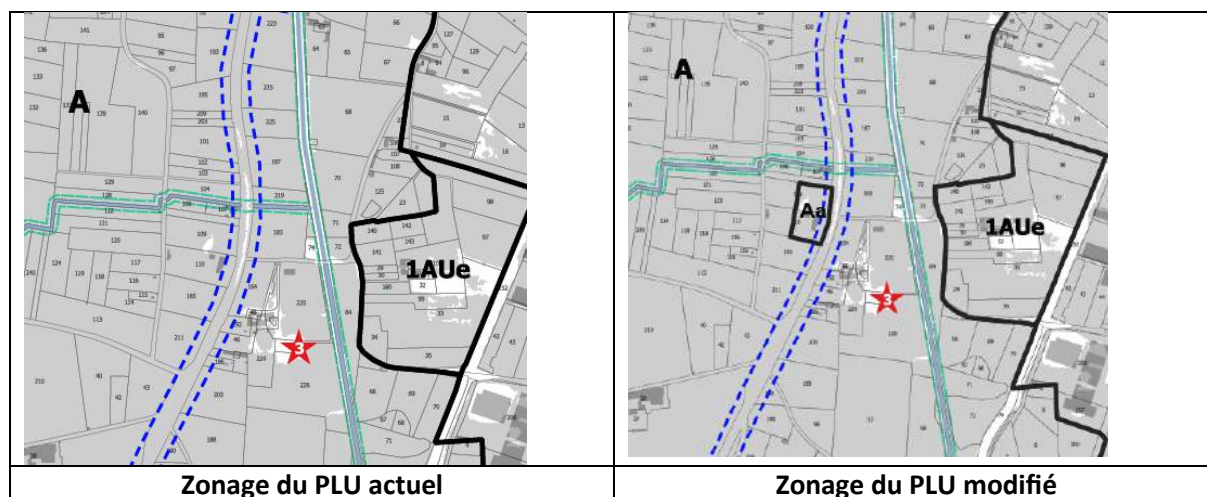
Au zonage, un secteur Ncr est créé, au Nord-ouest de la zone NC et au Sud-est de la zone Npv, sur le secteur de la carrière de Bieudon à requalifier ; ses limites Ouest sont légèrement étendues pour correspondre au périmètre de l'autorisation d'exploiter délivrée par la préfecture, afin de rectifier l'erreur de périmètre constatée (à l'exclusion de la parcelle ZA211 maintenue en zone N dès lors qu'elle n'est pas, à ce jour, intégrée dans le périmètre de l'autorisation d'exploiter).



5.2 Création du STECAL Aa pour l'établissement « Le Domaine »

Au zonage du PLU les parcelles cadastrées BR109 et BR 110 sont classées en zone agricole.

Dans le cadre de cette modification et en lien avec les projets communaux présentés en introduction, un STECAL Aa est créé pour répondre aux besoins de l'activité en place.

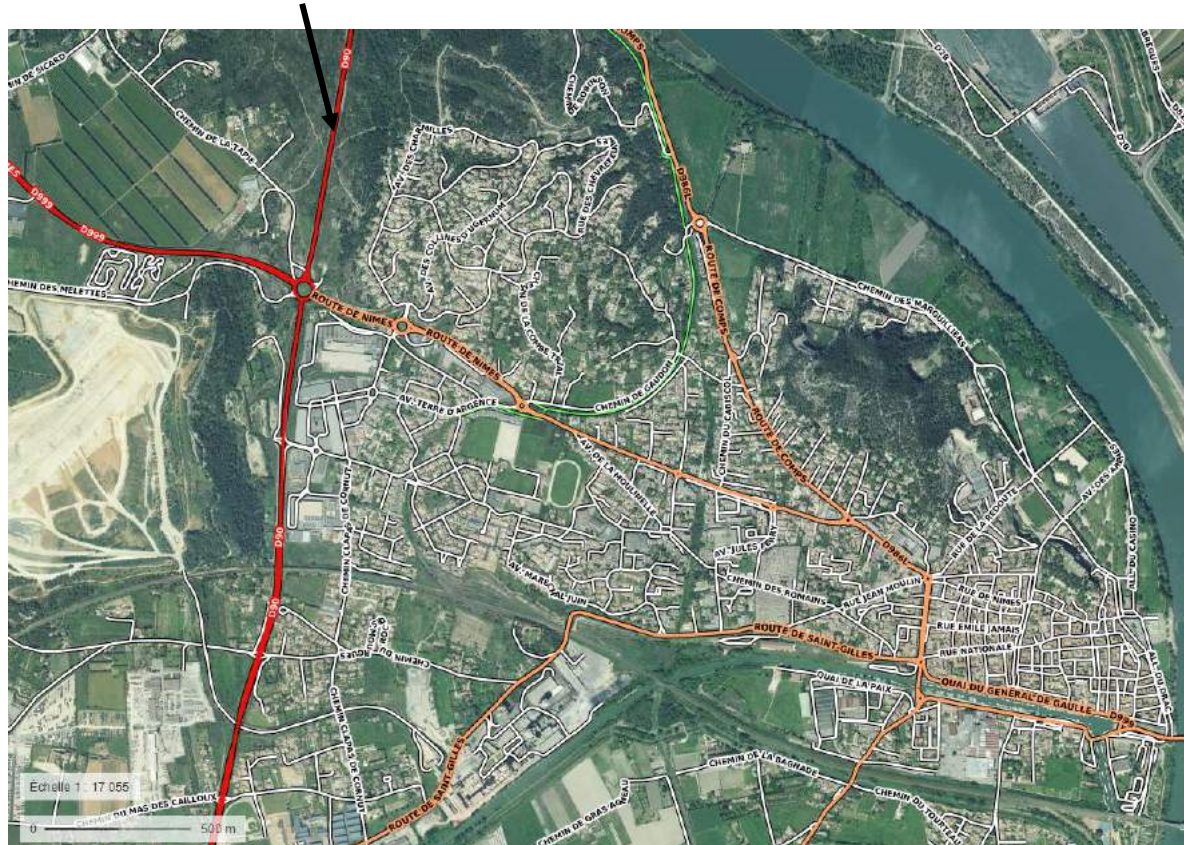


5.3 Autres modifications du règlement graphique

5.3.1 Rectification d'une erreur matérielle

La RD 90 constitue le principal axe de traversée Nord-Sud du territoire communal. Elle constitue une interface entre les zones urbanisées et l'espace naturel et agricole situé à l'Ouest du territoire.

Localisation de la RD 90



Source : Géoportail

Classée route à grand circulation, elle est à ce titre concernée par l'application de l'article L 111-6 du code de l'urbanisme qui dispose que : « **En dehors des espaces urbanisés des communes**, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière **et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.** »

Ainsi, en zones Naturelles et Agricole, une marge de recul de 75 mètres a été appliquée de part et d'autre de cet axe.

Toutefois, les zones UDb et UC également bordées par la RD90 ne sont pas concernées par cette marge de recul dans la mesure où il s'agit d'espaces urbanisés. Or une marge de recul de 75 mètres a été également appliquée par erreur au sein de ces deux zones.

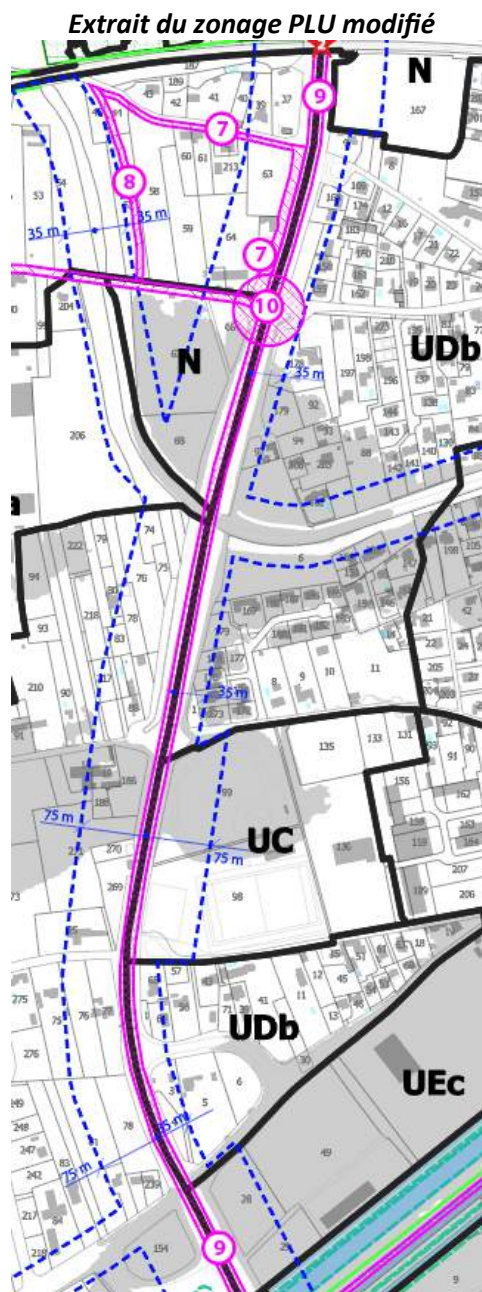
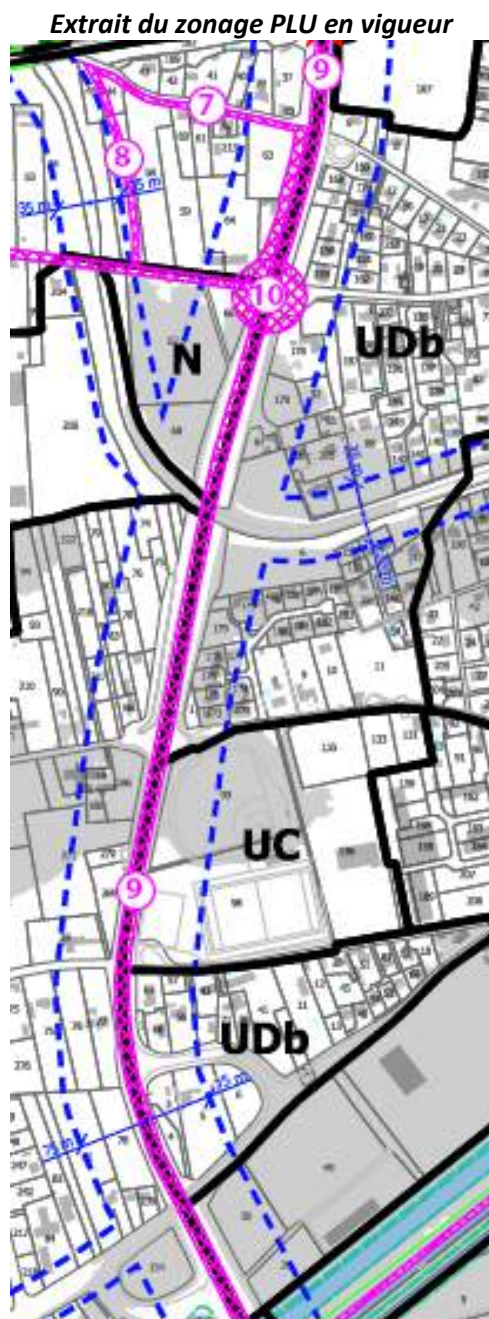
La commune souhaite aujourd'hui rectifier cette erreur.



Modifications apportées

La marge de recul applicable à compter de l'axe de la RD 90 en zones UC et UDb est réduite à 35 mètres sauf pour le secteur du stade du fait de l'absence de constructions, en cohérence avec les dispositions du schéma routier départemental concernant les marges de recul applicables aux voies départementales.

Le recul graphique figurant au plan de zonage est modifié comme suit.





5.3.2 Rectification d'une erreur de délimitation ponctuelle entre les zones UDb et UFb

La mise en œuvre du PLU a mis en évidence une erreur d'appréciation dans la délimitation des zones UDb et UFb à l'Ouest du centre-ville (secteur des Milliaires).

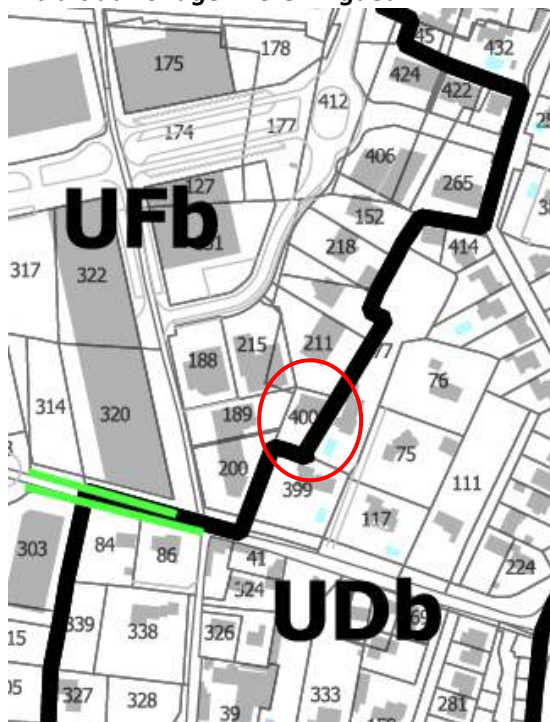
En effet, la parcelle CK n°0400 est occupée par une maison individuelle existante, en limite de zone UDb (secteur d'habitat individuel de densité moyenne).

Or, au PLU approuvé en 2016, cette maison d'habitation a été classée par erreur en zone UFb, correspondant à la zone d'activité des Milliaires voisine (zone à vocation principale de bureaux et commerces).

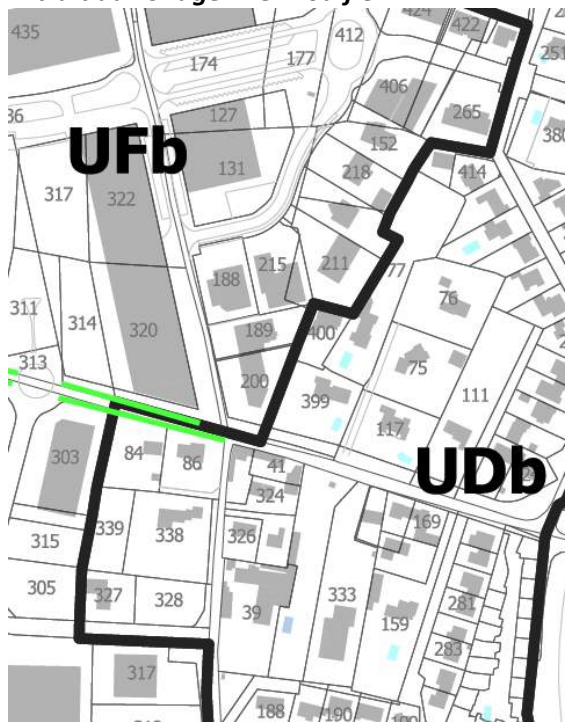
Afin de permettre une évolution cohérente de cette habitation existante, la modification de zonage a pour objet de reclasser la parcelle CK N°0400 en zone UDb à vocation d'habitat dont elle est limitrophe.

Modifications apportées

Extrait du zonage PLU en vigueur



Extrait du zonage PLU modifié





5.3.3 Rectification d'une erreur de délimitation ponctuelle entre les zones USs et UFa

La mise en œuvre du PLU a mis en évidence une erreur d'appréciation dans la délimitation des zones USS et UFa au Sud du centre-ville.

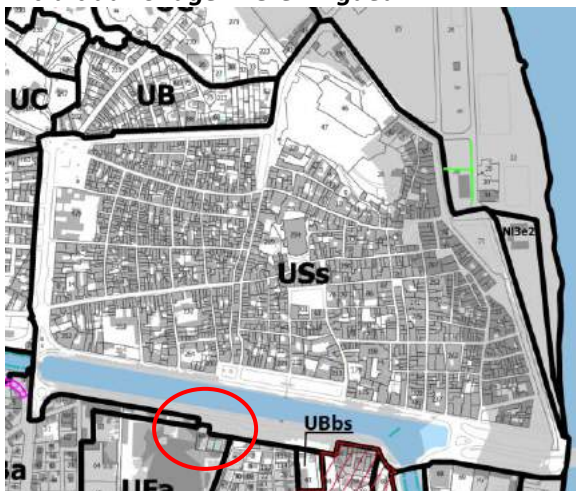
La zone USs correspond au périmètre du site patrimonial remarquable (SPR) ex secteur sauvegardé, délimité par arrêté du Ministre de l'Urbanisme, du Logement et des Transports en date du 3 janvier 1986. Elle est hors du champ d'application du Plan Local d'Urbanisme.

La zone UFa correspond aux secteurs à vocation artisanale et industrielle.

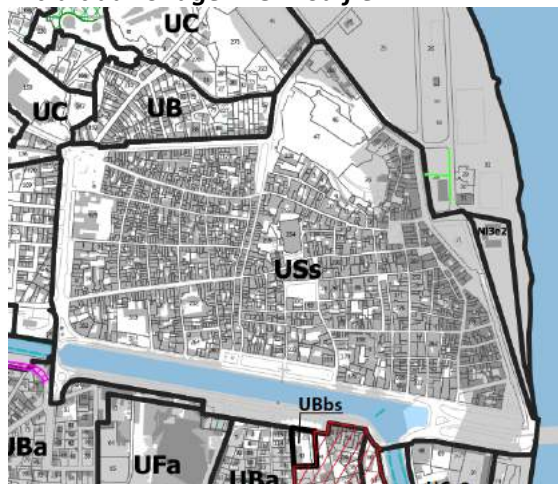
Au PLU approuvé en 2016, une erreur de retranscription du périmètre du SPR a été réalisée et il s'agit dans le cadre de la modification de la corriger.

Modifications apportées

Extrait du zonage PLU en vigueur



Extrait du zonage PLU modifié





6 MODIFICATIONS DU RÈGLEMENT ECRIT

6.1 Modification des dispositions générales du règlement

La commune souhaite préciser les possibilités d'évolution des constructions existantes édifiées légalement mais ne respectant pas les dispositions du PLU en vigueur (cas du bâti ancien ou des constructions édifiées avant évolution du document d'urbanisme par exemple).

L'article L 111-7 du CU précise que l'inconstructibilité à proximité des voies à grande circulation ne s'applique pas à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

La commune souhaite ainsi permettre cette possibilité à l'ensemble des voies uniquement pour les extensions des constructions existantes sur l'ensemble de son territoire conformément aux possibilités offertes par le code de l'urbanisme.

Pour ces constructions il s'agit de préciser que les travaux d'extension ou de surélévation sont admis même lorsque la construction existante ne respecte pas les règles d'implantation en vigueur, sous réserve :

- que l'extension ou la surélévation soit effectuée au droit du bâtiment existant.
- ou que cette extension ou cette surélévation ait pour effet de tendre vers une amélioration de la conformité de la construction au regard de ces règles.

Seules ne peuvent être admises les extensions ou surélévation qui auraient pour effet d'aggraver la non-conformité. Pour ce faire, un article 8 relatif aux constructions existantes est ajouté aux dispositions générales.

L'article 2 des dispositions générales est également modifié pour intégrer la création du STECAL Aa en zone agricole, la création du secteur Ncr correspondant à un espace de requalification de carrière et le complément du descriptif relatif à la zone NL2.

Modifications apportées

Note de lecture :

En jaune : dispositions ajoutées

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

[...]

3. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :

La zone A délimitée par un trait noir est repérée par l'indice A au plan. Elle comprend un secteur :

- Acae3, secteur correspondant au périmètre de protection éloigné du champ captant de Peyrouse

Elle comprend également 1 STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) :

- **Aa, secteur à vocation de commerce et d'hébergement hôtelier.**

4. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 sont :

Elle comprend 9 secteurs :

- Nd, correspondant au périmètre de protection autour de la cimenterie
- Nf, secteur correspondant au domaine public concédé à la Compagnie Nationale du Rhône
- Nc, secteur correspondant à la carrière existante
- Ncar1, secteur correspondant au périmètre de protection rapproché du champ captant de Comps
- Ncae1, secteur correspondant au périmètre de protection éloigné du champ captant de Comps
- Ncar2, secteur correspondant au périmètre de protection rapproché du captage du Puit des Arves



- Ncae2, secteur correspondant au périmètre de protection éloigné du captage du Puit des Arves
- Ncae4, secteur correspondant au périmètre de protection éloigné de la station de prélèvement sur le canal BRL de Campagne
- **Ncr, secteur correspondant à un espace de requalification de carrière**

Elle comprend également 5 STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) :

- NL1, secteur à vocation de sport et loisirs dédié au golf existant
- NL2, secteur de sports et loisirs dédié au karting existant **et aux activités de plein air.**
- NL3, secteur de sports et loisirs verts situés au bord du Rhône au Nord du centre ville
- NL3e2, secteur de sports et loisirs verts situés au bord du Rhône au Nord du centre-ville et concerné par le périmètre de protection éloigné du captage du Puit des Arves
- Npv, secteur dédié au développement des installations de production d'énergie solaire photovoltaïque

ARTICLE 8 -CONSTRUCTIONS EXISTANTES ajouté

Pour les constructions existantes édifiées légalement et implantées différemment des règles définies, peuvent être admises les extensions dès lors que celles-ci sont réalisées dans la continuité des constructions existantes selon un recul supérieur ou égal à celles-ci.



6.2 Modification commune à toutes les zones urbaines (U) apportées à l'article 10 du règlement

L'article 10 de chaque zone réglemente la hauteur des constructions admises, et précise les conditions de mesure au point 10.1. Ces conditions de mesures sont identiques pour chaque zone U du PLU en vigueur.

Extrait du PLU en vigueur (zones U) :

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement

Au faîtage : entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au faîtage,

A l'égout : entre tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit,

En cas de toiture terrasses : la hauteur est mesurée entre tout point des façades du sol naturel au sommet de l'acrotère. Dans la zone, la hauteur fixée au sommet de l'acrotère est la même que celle fixée à l'égout du toit.

Ces règles de mesure ne permettent pas de limiter la hauteur des équipements complémentaires pouvant être apposés, notamment sur les toitures terrasses, type garde-corps.

Afin d'éviter le développement d'équipements de hauteur importante venant se surajouter à la hauteur de l'acrotère, la commune souhaite réglementer la hauteur de ce type d'équipements au sein des zones U. Leur hauteur sera désormais limitée à 1 mètre afin de respecter la réglementation en matière de sécurité pour les garde-corps.

Cette modification ne concerne pas les zones 1AU où la hauteur n'est pas réglementée, ni les zones A et N où la constructibilité est strictement limitée.

Modifications apportées

Les conditions de mesure de la hauteur des constructions sont complétées de la manière suivante pour toutes les zones U.

Note de lecture :

En jaune : dispositions ajoutées

ARTICLE 10 (toutes zones U) – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS modifié

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement

Au faîtage : entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au faîtage,

A l'égout : entre tout point des façades du sol naturel jusqu'à l'égout du toit,

En cas de toiture terrasses : la hauteur est mesurée entre tout point des façades du sol naturel au sommet de l'acrotère. Dans la zone, la hauteur fixée au sommet de l'acrotère est la même que celle fixée à l'égout du toit. La hauteur des équipements complémentaires apposés en toiture, type garde-corps, ne peut excéder de plus de 1 mètre la hauteur maximale fixée au sommet de l'acrotère.



6.3 Modification du règlement de la zone UB

Le règlement de la zone UB est modifié à l'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions et à l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions.

Le règlement actuel définit des **hauteurs maximums** autorisées à l'égout de toiture et au faîtage. Parfois, le règlement précise que la règle à appliquer est soit celle de la hauteur à l'égout soit celle au faîtage.

Ainsi, en zone UB (hors secteur UBa), la hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12m au faîtage **ou** 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Par contre, dans la zone UBa, l'application des règles est cumulative. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 14m au faîtage **et** 11 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La commune souhaite privilégier une application cumulative des règles de hauteur.

Dans les secteurs UBb, UBbs et UBbe2, les hauteurs autorisées sont modifiées en cohérence avec le projet de quartier « Sud Canal ».

Sur **l'aspect des constructions**, la Ville souhaite préciser sans ambiguïté que les toitures terrasses ne sont pas interdites au sein des zones résidentielles et notamment au sein de la zone UB (OAP Sud Canal).

Dans le cas de toitures en tuiles, la ville souhaite privilégier l'utilisation de teintes traditionnelles et locales, afin de préserver les caractéristiques de l'architecture traditionnelle.

La Ville souhaite renforcer les dispositions destinées à assurer le traitement qualitatif des clôtures.

Les clôtures maçonnées devront être intégralement enduites sur chaque face.

Seront ainsi également autorisés les portails et portillons d'une hauteur supérieure à celle admise pour la clôture dans le cadre d'un traitement d'ensemble qualitatif (type réalisation de portails ouvragés, d'entrées monumentales, etc).

Modifications apportées

Note de lecture :

~~En rouge :~~ disposition supprimée/ correction apportée

En jaune : dispositions ajoutées

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS modifié

[...]

10.2 Hauteur maximum

En zone UB (hors secteur UBa) :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12m au faîtage ~~ou~~ **et** 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En secteur UBa :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 14m au faîtage et 11 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En secteurs UBb, UBbs et UBbe2 :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder **21** m au faîtage ~~ou~~ **et 19** m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.



ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS modifié

[...]

11.1. Couvertures

Le type des toitures, la pente des toitures, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins.

Hormis pour les toitures terrasses, les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuile canal. **Pour les toitures en tuiles, les teintes traditionnelles et locales seront privilégiées.**

[...]

11.4. Traitement des clôtures

Les clôtures maçonnées doivent être intégralement enduites sur chaque face.

En zone UB et en secteur UBa : Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2m, **à l'exclusion des portails et portillons ouvragés, pour lesquels une hauteur supérieure pourra être admise sous réserve d'intégration dans le cadre d'une composition qualitative de l'ensemble de la clôture.**

En zone UBb, UBbs et UBbe2 : Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.80 m, **à l'exclusion des portails et portillons ouvragés, pour lesquels une hauteur supérieure pourra être admise sous réserve d'intégration dans le cadre d'une composition qualitative de l'ensemble de la clôture** ~~et~~. **Les clôtures** devront permettre le libre écoulement des eaux.

6.4 Modification du règlement de la zone UC

Le règlement de la zone UC est modifié :

- A l'article 6 relatif à l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques,
- A l'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions,
- A l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions,
- A l'article 12 relatif aux règles de stationnement.

La zone UC intéresse principalement des secteurs à dominante d'habitat et d'équipements collectifs.

La réglementation de l'article 6, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, présente une formulation contraignante qui limite les possibilités d'optimisation du foncier disponible dans ces secteurs.

En effet, il prévoit que les constructions s'implantent selon un recul minimal de 4 mètres à compter de l'emprise actuelle et projetée des voies. Cette règle est doublée d'une obligation de respecter un recul qui ne peut être inférieur à 8 mètres de l'axe de ces voies. Or, selon la configuration des parcelles, il peut être difficile de respecter ces deux conditions cumulativement.

L'obligation de respecter un recul minimal de 8 mètres à compter de l'axe de la voie se révèle aujourd'hui bloquante pour la réalisation de certains projets et relève d'une disposition ancienne héritée du POS destinée à ne pas obérer des élargissements de voirie ultérieurs.

Une erreur est également à corriger car il est fait mention de limite séparative alors que pour l'article 6, il s'agit des règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques. Une correction est, de plus, apportée sur les dispositions relatives aux hauteurs des annexes en cohérence avec l'article 10.

La commune souhaite permettre l'implantation à l'alignement des constructions existantes sur l'avenue de la Croix Blanche en cohérence avec les formes urbaine.

L'article 10 définit des hauteurs autorisées à l'égout de toiture et au faitage. Parfois, le règlement précise que la règle à appliquer est soit celle de la hauteur à l'égout soit celle au faitage.



Ainsi, la commune souhaite privilégier une application cumulative des règles de hauteur.

Concernant l'article 11 relatif à l'aspect des constructions, la Ville souhaite préciser sans ambiguïté que les toitures terrasses ne sont pas interdites au sein des zones résidentielles.

Dans le cas de toitures en tuiles, la ville souhaite privilégier l'utilisation de teintes traditionnelles et locales, afin de préserver les caractéristiques de l'architecture traditionnelle.

La Ville souhaite renforcer les dispositions destinées à assurer le traitement qualitatif des clôtures. Ainsi, il est précisé que les clôtures maçonnées devront être intégralement enduites sur chaque face. Seront également autorisés les portails et portillons d'une hauteur supérieure à celle admise pour la clôture dans le cadre d'un traitement d'ensemble qualitatif (type réalisation de portails ouvragés, d'entrées monumentales, etc).

Des erreurs de numérotation sont également corrigées.

La Ville souhaite préciser **l'article 12 relatif aux règles de stationnement**.

Dans le PLU actuel, pour les constructions à destination d'habitat, il est imposé 1 place par 40m² de surface de plancher et avec un minimum de 1 place par logement. Cette règle est aujourd'hui jugée contraignante et la commune souhaiterait limiter l'application de cette règle jusqu'à la surface de 300 m² de SDP. Au-delà de 300 m² de SDP, il serait exigé 1 place pour 60m² de surface de plancher. Il est également exclu des surfaces de plancher la prise en compte des annexes et des parties communes des bâtiments collectifs.

Modifications apportées

Note de lecture :

~~En rouge~~ : disposition supprimée/ correction apportée

En jaune : dispositions ajoutées

ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES **modifié**

[...]

6.2. Les bâtiments peuvent être implantés à l'alignement des constructions existantes sur les voies suivantes :

- Rue Lech Walesa
- Avenue de l'Ecluse
- Quai de la liberté
- Avenue de Farciennes
- Avenue de la Croix Blanche**

[...]

6.5 Dans les autres cas, sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 4m de l'emprise actuelle ou projetée des voies.
~~sans pouvoir être inférieure à 8 m de l'axe de ces voies.~~

6.6 Les annexes d'une hauteur mesurée à compter du terrain naturel inférieure **ou égale** à 3,5 mètres à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère) ~~ou~~ **et** 4m au faîtage, pourront être implantées en limite ~~séparative~~.

[...]

**ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS modifié**

[...]

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 18m au faîtage ~~ou~~ et 16 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère. La hauteur des annexes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ne peut excéder 3.5 m à l'égout et 4m au faîtage.

De plus, sur le site « Sud Farciennes » concerné par une OAP, la hauteur des constructions doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'OAP.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS modifié**11.1. Dispositions générales**

[...]

11.2. Couvertures

Le type de toitures, la pente des toitures, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Ces faîtages seront, cependant, de préférence, parallèles à la rue.

Hormis pour les toitures terrasses, les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuile canal. **Pour les toitures en tuiles, les teintes traditionnelles et locales seront privilégiées.**

11.3. Forme et nature des percements ou baies

[...]

11.4. Façades

[...]

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures maçonnées devront être intégralement enduites sur chaque face.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2m, à l'exclusion des portails et portillons ouvragés, pour lesquels **une hauteur supérieure pourra être admise sous réserve d'intégration dans le cadre d'une composition qualitative de l'ensemble de la clôture.**

ARTICLE UC 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT modifié

[...]

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	Pour toute superficie de logement, est imposée une place minimum de stationnement par logement. Cette règle impérative étant posée, des règles sont aussi édictées selon la superficie du projet : -Pour les 300 premiers m² de surface de plancher est imposée 1 place / 40m² de SDP (hors annexes et hors parties communes des bâtiments collectifs). -Au-delà des 300 premiers m² de surface de plancher est imposée 1 place / 60m² de SDP (hors annexes et hors parties communes des bâtiments collectifs). <u>Stationnement visiteurs :</u> Pour les opérations de plus de 5 logements ou 300m² de surface de plancher, il sera réalisé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 300 m² de surface de plancher.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.



6.5 Modification du règlement de la zone UD

Le règlement de la zone UD est modifié :

- Aux articles 6 et 7 relatifs à l'implantation des constructions,
- A l'article 10 relatif à la hauteur maximale des constructions,
- A l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions,
- A l'article 12 relatifs aux règles de stationnement.

La zone UD concerne principalement des secteurs à dominante d'habitat qui se divisent en 4 secteurs (UDa, UDb, UDe, UDe) déclinant des niveaux de densités dégressifs, en cohérence avec le principe d'épannelage des densités fixées au PADD.

La réglementation de l'article 6, concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques, présente **une formulation contraignante** qui limite les possibilités d'optimisation du foncier disponible dans ces secteurs.

En effet, il prévoit que les constructions s'implantent selon un recul minimal de 4 mètres à compter de l'emprise actuelle et projetée des voies (la zone UD admettant également une implantation à l'alignement). Cette règle est doublée d'une obligation de respecter un recul qui ne peut être inférieur à 8 mètres de l'axe de ces voies. Or, selon la configuration des parcelles, il peut être difficile de respecter ces deux conditions cumulativement.

L'obligation de respecter un recul minimal de 8 mètres à compter de l'axe de la voie se révèle aujourd'hui bloquante pour la réalisation de certains projets et relève d'une disposition ancienne héritée du POS destinée à ne pas obérer des élargissements de voirie ultérieurs.

La commune souhaite également faire évoluer les règles d'implantation en fonction du gabarit des voies existantes. En effet, les voies de circulation peuvent être étroites en zones UD et la commune souhaite imposer une implantation en recul concernant les constructions nouvelles pour permettre des évolutions futures de ces voies et pour sécuriser les déplacements.

En outre, la commune maintient sa volonté de favoriser une intensification urbaine dans certains secteurs résidentiels, **certaines dispositions se révèlent incompatibles avec la morphologie urbaine** de ces zones résidentielles.

En effet, la possibilité d'implanter les constructions à l'alignement des voies ou en limite séparative se double parfois de hauteurs importantes, pouvant impacter fortement le paysage et l'environnement urbain. Ce phénomène est particulièrement problématique dans les secteurs où la topographie marquée accentue l'impression de hauteur à l'aplomb de certaines voies. Par ailleurs, ces hauteurs peuvent également nuire à l'éclairage des constructions alentours.

Suite à l'ajout des paragraphes 6.3 et 6.4, les paragraphes suivants de l'article UD6 sont renumérotés en cohérence.

Afin de limiter le développement de hauteurs importantes à l'alignement des voies et en limite séparative, plusieurs ajustements sont apportés au règlement des articles UD 6, UD 7 et UD 10.

L'article 7 précise les conditions d'implantation des piscines. Aujourd'hui, les dispositions applicables sont différentes entre les secteurs UDa / UDb et les autres secteurs. La commune souhaite uniformiser ces dispositions et appliquer les dispositions relatives à l'ensemble de la zone UD aux secteurs UDa et UDb.



Comme pour l'article 6, il est précisé également que les annexes édifiées à la limite séparative devront respecter une hauteur maximale de 4 mètres au faîtage et 3,5 m à l'égout et ce sur une bande de 3 m en limite.

La numérotation est également remise en cohérence.

L'article 10 définit des hauteurs autorisées à l'égout de toiture et au faîtage. Parfois, le règlement précise que la règle à appliquer est soit celle de la hauteur à l'égout soit celle au faîtage.

Ainsi, la commune souhaite privilégier une application cumulative des règles de hauteur.

L'article 11 relatif à l'aspect des constructions, la Ville souhaite préciser sans ambiguïté que les toitures terrasses ne sont pas interdites au sein des zones résidentielles.

Dans le cas de toitures en tuiles, la ville souhaite privilégier l'utilisation de teintes traditionnelles et locales, afin de préserver les caractéristiques de l'architecture traditionnelle.

La Ville souhaite **assouplir les règles relatives aux enduits de façades** au sein des zones pavillonnaires UD afin de mieux s'adapter aux projets d'architecture contemporaine. Pour cela, l'interdiction stricte des enduits blancs est supprimée et les maçonneries talochées sont recommandées sans être rendues obligatoires.

La Ville souhaite renforcer les dispositions destinées à assurer le traitement qualitatif des clôtures. En zone UD, il est précisé que les clôtures maçonnées devront obligatoirement être enduites sur les deux faces. Seront également autorisés les portails et portillons d'une hauteur supérieure à celle admise pour la clôture dans le cadre d'un traitement d'ensemble qualitatif (type réalisation de portails ouvragés, d'entrées monumentales, etc).

La numérotation de cet article est erronée et remise en cohérence.

La Ville souhaite préciser l'article 12 relatif aux règles de stationnement concernant la surface de plancher à prendre en compte. Les annexes et les parties communes des bâtiments collectifs en sont exclus.

Modifications apportées

Note de lecture :

~~En rouge :~~ disposition supprimée/ correction apportée

***En jaune :** dispositions ajoutées*

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

modifié

[...]

6.2 Lorsque les voies et emprises publiques existantes ou projetées ont une largeur supérieure ou égale à 6,50m et sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie actuelle ou projetée
- soit à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies ~~sans pouvoir être inférieure à 8 m de l'axe de ces voies.~~

6.3. Lorsque les voies et emprises publiques existantes ou projetées ont une largeur inférieure à 6,50m et sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies ~~sans pouvoir être inférieure à 8 m de l'axe de ces voies.~~



6.4. Dans le cas des constructions implantées à l'alignement de la voie et emprises publiques, leur hauteur à compter du terrain naturel ne peut excéder 5,5 mètres au faîtage et 4 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère dans une bande de 4 mètres à compter de l'alignement.

6.5. (l'article 6.3 actuel devient 6.5)

[...]

6.6. (l'article 6.4 actuel devient 6.6)

[...]

6.7 (l'article 6.5 actuel devient 6.7)

[...]

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES modifié

En zone UD (hors secteur UDa et UDb) :

[...]

7.2 Les annexes d'une hauteur mesurée à compter du terrain naturel inférieure ou égale à 3,5 mètres à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère) et 4m au faîtage, pourront être implantées en limite séparative.

7.3. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2m à compter du bord du bassin par rapport aux limites séparatives.

7.4.

[...]

En secteur UDa :

7.5. (l'article 7.4 « règle générale » actuel devient 7.5)

[...]

7.6. (l'article 7.5 actuel devient 7.6)

[...]

7.7. Dans le cas des constructions implantées en limite séparative, leur hauteur ne peut excéder 5,5 mètres au faîtage et 4 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère dans une bande de 3 mètres à compter de la limite.

7.8. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2m à compter du bord du bassin par rapport aux limites séparatives.

7.9. Des implantations différentes du 7.5 peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[...]

En secteur UDb :

7.10. (l'article 7.7 actuel devient 7.10)

[...]

7.11. Dans le cas des constructions implantées en limite séparative, leur hauteur ne peut excéder 5,5 mètres au faîtage et 4 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère dans une bande de 3 mètres à compter de la limite.

7.12. Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 2m à compter du bord du bassin par rapport aux limites séparatives.

7.13. Des implantations différentes du 7.10. peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

[...]



ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS modifié

[...]

10.2 Hauteur maximum

~~La hauteur des annexes implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ne peut excéder 3.5 m à l'égout et 4m au faîtage.~~

Dans l'ensemble de la zone UD sous réserve du respect des conditions d'implantation prévues à l'article UD6, la hauteur des constructions implantées dans une bande de 4 mètres à compter de l'alignement de la voie ne peut excéder 5,5 mètres au faîtage et 4 m à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

En zone UD (hors secteur UDa et UDb) sous réserve du respect des conditions d'implantation prévues à l'article UD7, la hauteur des annexes implantées dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative ne peut excéder 4 mètres au faîtage et 3.5 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

En secteurs UDa et UDb sous réserve du respect des conditions d'implantation prévues à l'article UD7, la hauteur des constructions implantées dans une bande de 3 mètres à compter de la limite séparative ne peut excéder 5,5 mètres au faîtage et 4 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère.

En zone UD (hors secteur UDa), la hauteur maximum des constructions ne peut excéder 9m au faîtage ~~ou~~ et 7 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

En secteur UDa, la hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12m au faîtage ~~ou~~ et 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

[...]

Des hauteurs différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS modifié

11.1.

[...]

11.2. Couvertures

Hormis pour les toitures terrasses, les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal.

Les teintes traditionnelles et locales seront privilégiées.

11.3. (l'article 11.2 actuel devient 11.3)

[...]

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec l'environnement de la construction. Les couleurs vives, ~~y compris le blanc,~~ sont interdites. Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, autres).

Les maçonneries crépies seront ~~toujours~~ de préférence talochées ou grattées. Les faux joints d'appareil et les matériaux de placage (fausse pierre, fausse brique, autres) sont interdits.

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur et leur modulation.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

**11.5. Traitement des clôtures**

Les clôtures maçonnées devront être intégralement enduites sur chaque face.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2m, à l'exclusion des portails et portillons ouvragés, pour lesquels une hauteur supérieure pourra être admise sous réserve d'intégration dans le cadre d'une composition qualitative de l'ensemble de la clôture.

ARTICLE UD 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT modifié

[...]

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
1. Habitat	1 place / 60m ² de surface de plancher (hors annexes et parties communes des bâtiments collectifs) et avec un minimum de 1 place par logement. <u>Stationnement visiteurs :</u> Pour les opérations de plus de 5 logements ou 300m ² de surface de plancher, il sera réalisé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 300 m ² de surface de plancher.	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat en application de l'article L.151-35 du Code de l'urbanisme, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.



6.6 Modification du règlement de la zone UE

La zone UE à vocation économique comprend des zones d'activité à dominante d'industrie et d'artisanat :

- Zones UEa et UEb : la zone d'activité Domitia en bordure de Rhône, qui regroupe des entreprises à dominante artisanale au Nord et industrielle présentant des nuisances au Sud.
- zone UEc : la zone industrielle autour de deux établissements industriels présentant des risques de nuisances et de pollutions de l'air (Calcia et Sanofi)

Afin d'ajuster le règlement de la zone UE aux besoins spécifiques des activités économiques qu'elle accueille, d'autres ajustements règlementaires sont apparus nécessaires au regard de la mise en œuvre du PLU en vigueur.

En premier lieu, la commune souhaite **autoriser les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dans l'ensemble de la zone et les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière dans la zone** sous réserve de leur compatibilité avec le site (espace de stockage, atelier de transformation ...). Les articles UE1 et UE2 seront modifiés en conséquence et la numérotation des articles mise en cohérence.

Ensuite, **l'article UE4 comporte une erreur matérielle** qui doit être rectifiée. En effet, l'article 4.2. a) relatif à l'assainissement des eaux usées précise que « Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau », hormis en secteur UEa.

Or le secteur UEa est bien desservi par le réseau d'assainissement collectif. Il convient de prévoir le raccordement des activités à ce réseau collectif. L'exception prévue pour le secteur UEa doit être supprimée.

L'article UE8 prévoit que les constructions non contigües édifiées sur une même parcelle doivent être distantes d'au moins 4 mètres en zone UE.

Ces dispositions, principalement destinées à assurer la circulation des engins de secours au sein de ces zones, viennent aujourd'hui limiter les possibilités d'optimisation du foncier économique. Les activités industrielles et artisanales accueillies au sein de ces zones étant la plupart du temps soumises à des réglementations spécifiques, la commune souhaite laisser aux entreprises la responsabilité de la mise en œuvre de leurs propres règles de sécurité. C'est pourquoi la commune ne souhaite plus réglementer l'article 8 au sein de cette zone.

Par ailleurs, la zone UE est largement impactée par le PPRI du Rhône. A ce titre, selon les secteurs, les constructions peuvent nécessiter une surélévation. **Les hauteurs prévues à l'article UE10 apparaissent insuffisantes pour certains types de construction compte tenu des surélévations imposées par le PPRI**, notamment en zone UEa. Afin de mieux prendre en compte cette contrainte, et en cohérence avec la vocation industrielle de la zone, la commune souhaite autoriser des hauteurs plus importantes pour les constructions admises en zone UEa.

A l'article UE12 relatif au stationnement, il est précisé que pour les constructions à destination d'artisanat, 1 place/50m² de surface de plancher devra être réalisé. Pour l'industrie, 1 place/80m² de surface de plancher doit être réalisée. La commune souhaite soustraire à l'application de cette règle les espaces de stockage.



Modifications apportées

Note de lecture :

En rouge : disposition supprimée/ correction apportée

En jaune : dispositions ajoutées

[...]

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES modifié

Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière **autres que celles visées à l'article UE2 ;**
- ~~- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif autres que celle visées à l'article UE2 ;~~
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme ;

De plus en secteur UEa

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions destinées au commerce

De plus en secteur UEb

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2 ;

De plus en secteur UEc

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat autres que celles visées à l'article UE2 ;
- les constructions destinées au commerce.

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

2.1. Dans l'ensemble de la zone :

L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve :

- que leur surface soit au minimum égale à 80 m² à la date d'approbation du PLU
- à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 20 m² de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU
- et qu'elles fassent l'objet d'un accord préalable de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL).

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière compatible avec la destination de la zone.

~~**2.2. Dans l'ensemble de la zone : Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles soient liées à la présence de la voie d'eau ou aux réseaux publics : poste de distribution électrique, poste de télécommunication, équipement superstructurel.**~~

2.2 En secteur UEb : les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 80 m² et dans la limite d'un seul logement ;
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti destinée à l'activité.



2.3. En secteur UEa et UE c : les locaux de gardiennage destinés aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone, à condition que leur surface n'excède pas 50m² de surface de plancher.

2.4. De plus en secteur UEc : Les constructions destinées à l'industrie ou à l'artisanat, ainsi que les aménagements du sol, les infrastructures, les équipements et les installations classées ou non au titre des ICPE à condition qu'elles ne génèrent pas de nuisance ou de risque de nature à entraîner une extension du périmètre de protection Nd.

2.5. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT modifié

[...]

4.2 - Assainissement

a) Eaux usées

Dans l'ensemble de la zone (~~hors secteur UEa~~) : Toute construction ou installation nouvelle à usage d'habitation ou abritant des activités, doit, pour l'évacuation des eaux résiduaires, être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduelles industrielles doivent être évacuées vers le réseau public d'égout après un pré traitement approprié. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux est interdite.

[...]

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE modifié

~~Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment ou d'un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points (L=H). En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.~~

Non règlementé

[...]

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS modifié

[...]

10.2 Hauteur maximum

En secteur UEa : En aucun point, la hauteur totale des bâtiments, à l'exception des cheminées, châteaux d'eau, ne peut excéder le double de la distance qui sépare ces bâtiments de la limite séparative la plus proche.

La hauteur maximale totale est fixée à 40 mètres pour les bâtiments à usage industriel, **à 25 mètres pour les entrepôts** et à ~~10~~ **15** mètres pour les autres bâtiments.

[...]

**ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT modifié**

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

[...]

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
[...]	
Artisanat	1 place/50m ² de Surface de plancher (hors espace de stockage)
Industrie	1 place/80m ² de Surface de plancher (hors espace de stockage)
[...]	

6.7 Modification du règlement de la zone UF

La zone UF correspond aux secteurs d'activités économiques. Afin d'ajuster le règlement de la zone UF aux besoins spécifiques des activités économiques qu'elle accueille, la commune souhaite **autoriser les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière dans la zone** sous réserve de leur compatibilité avec le site (espace de stockage, atelier de transformation, ...).

A l'article 12, il est précisé que pour les constructions à destination d'artisanat, 1 place/50m² de surface de plancher devra être réalisé. Pour l'industrie, 1 place/80m² de Surface de plancher doit être réalisée. La commune souhaite soustraire à l'application de cette règle les espaces de stockage.

Modifications apportées

Note de lecture :

En jaune : dispositions ajoutées

ARTICLE UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES modifié

Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière autres que celles visées à l'article UF2
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UF2 ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

[...]

ARTICLE UF2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES modifié

2.1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :

- que la surface de plancher n'excède pas 80 m² et dans la limite d'un seul logement ;
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti destinée à l'activité.

2.2 Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière compatible avec la destination de la zone.



2.3. En secteur UFs les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs à condition qu'elles ne soient pas destinées à recevoir du public

2.4. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels ou technologiques, bruit,...), délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain
[...]

ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT modifié

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

[...]

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
[...]	
Artisanat	1 place/50m ² de Surface de plancher (hors espace de stockage)
Industrie	1 place/80m ² de Surface de plancher (hors espace de stockage)
[...]	

6.8 Modification du règlement de la zone UR

La zone UR a été définie dans l'attente de la définition d'un projet de reconversion du site SNCF. Il s'agit à ce jour de maintenir la vocation ferroviaire du site.

L'article UE8 prévoit que les constructions non contigües édifiées sur une même parcelle doivent être distantes d'au moins 5 mètres.

Ces dispositions, principalement destinées à assurer la circulation des engins de secours au sein de ces zones, viennent aujourd'hui limiter les possibilités d'optimisation du foncier économique. Les activités industrielles et artisanales accueillies au sein de ces zones étant la plupart du temps soumises à des réglementations spécifiques, la commune souhaite laisser aux entreprises la responsabilité de la mise en œuvre de leurs propres règles de sécurité. C'est pourquoi la commune ne souhaite plus réglementer l'article 8 au sein de la zone UR.

Modifications apportées

Note de lecture :

~~En rouge :~~ disposition supprimée/ correction apportée

En jaune : dispositions ajoutées

ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE modifié

~~Les constructions non contigües doivent être édifiées de manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au minimum égale à 5m et devront répondre aux exigences de sécurité en matière d'incendie et de secours.~~

Non réglementé



6.9 Modification du règlement de la zone 1AU

La zone 1AU correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.

L'article 1AU11 du règlement du PLU vise à réglementer l'aspect extérieur des constructions.

La Ville souhaite renforcer les dispositions destinées à assurer le traitement qualitatif des clôtures.

Pour cela plusieurs précisions sont apportées.

La Ville souhaite renforcer les dispositions destinées à assurer le traitement qualitatif des clôtures. En zone 1AU, il est précisé que les clôtures maçonnées devront obligatoirement être enduites sur les deux faces. Seront également autorisés les portails et portillons d'une hauteur supérieure à celle admise pour la clôture dans le cadre d'un traitement d'ensemble qualitatif (type réalisation de portails ouvragés, d'entrées monumentales, etc).

Modifications apportées

Note de lecture :

En jaune : dispositions ajoutées

[...]

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS modifié

[...]

Les clôtures maçonnées devront être intégralement enduites sur chaque face.

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1,80m, à l'exclusion des portails et portillons ouvragés, pour lesquels une hauteur supérieure pourra être admise sous réserve d'intégration dans le cadre d'une composition qualitative de l'ensemble de la clôture.

[...]



6.10 Modification du règlement de la zone A

Dans le cadre de cette modification et en lien avec les projets communaux présentés en introduction, **un STECAL Aa est créé** pour répondre aux besoins de l'activité en place. Le règlement est modifié dans sa partie « caractère de la zone » pour ajouter ce secteur puis à l'article A2 pour intégrer les dispositions de ce nouveau secteur.

L'article A2 du règlement du PLU régit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Dans ce cadre, l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes sont précisés et actuellement les annexes et les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 25 mètres des constructions à usage d'habitation. La commune souhaite porter le rayon d'implantation à 35 mètres et limiter la hauteur des annexes à un rez-de-chaussée.

L'article A3 du règlement de PLU régit les conditions de desserte et d'accès aux terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Au sein des zones urbaines, il est prévu que les accès doivent privilégier un aménagement en retrait avec des pans coupés afin d'assurer la meilleure sécurité des accès sur voies publiques. Cette disposition vise en effet à permettre, si nécessaire, le stationnement temporaire d'un véhicule le long du portail d'entrée sans gêner la circulation.

Cette disposition n'est pas prévue en zone A, or la commune souhaite ajouter cette disposition afin de sécuriser l'aménagement des accès aux propriétés situées au sein de ces zones.

A l'article A11 relatif aux aspects extérieurs des constructions, afin d'assurer une meilleure intégration des clôtures, la commune souhaite préciser les matériaux admis pour leur réalisation (en cohérence avec les dispositions du PPRI).

Modifications apportées

Note de lecture :

En jaune : dispositions ajoutées

Caractères de la zone :

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend 1 secteur :

- Acae3, secteur correspondant au périmètre de protection éloigné du champ captant de Peyrouse

Elle comprend également 1 STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) :

- Aa, secteur à vocation de commerce et d'hébergement hôtelier.

Une partie de la zone A est concernée par un risque inondation. Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRI approuvé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2012.

[...]



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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. A condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole :

- les ouvrages, installations et constructions à caractère fonctionnel (serres, hangar, silos...);
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite d'une seule par unité d'exploitation et dans la limite de 200 m² de surface de plancher,
- les annexes des habitations nécessaires à l'exploitation agricole (dont piscine) à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 50 m de la construction à usage d'habitation, que l'emprise au sol totale des annexes n'excède pas 100m² **et que lors de leur construction, leur hauteur soit limitée à un rez-de-chaussée.** Le projet devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments déjà présents ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante, et dans la limite de 200m² de surface de plancher totale (extension comprise) ;
- les installations classées.

2.2. L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à condition que :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 80m² à la date d'approbation du PLU ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 200m² de surface de plancher par unité foncière ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
- **les annexes** et piscines à condition qu'elles soient situées dans un rayon de ~~25~~ **35** mètres de la construction à usage d'habitation ; des dérogations pourront toutefois être admises dans le cas d'impossibilités liées à la topographie ou aux contraintes physiques existantes sur le terrain ;
- l'emprise au sol des annexes (hors piscines) ne pourra excéder 40m² **et lors de leur construction, leur hauteur est limitée à un rez-de-chaussée.**

[...]

2.4. De plus en secteur Aa

Sont autorisés :

- L'extension horizontale et/ou verticale des constructions existantes à vocation de commerce et d'hébergement hôtelier, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.
- Les parcs de stationnement nécessaires aux activités.
- La réalisation d'une piscine et d'une annexe des constructions existantes à vocation de commerce et d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 35 mètres des constructions et que lors de leur construction, leur hauteur soit limitée à un rez-de-chaussée ; Des dérogations pourront toutefois être admises dans le cas d'impossibilités liées à la topographie ou aux contraintes physiques existantes sur le terrain

2.5. (l'article 2.4 actuel devient 2.5)

[...]

2.6. (l'article 2.5 actuel devient 2.6)

[...]

2.7. (l'article 2.6 actuel devient 2.7)

[...]

ARTICLE A 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC modifié

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.



Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoyage). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale **et devront privilégier des pans coupés et un retrait.**

Toute création de nouvel accès sur une voie départementale est interdite.

[...]

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement

Au faîtage : entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au faîtage,

10.2 Hauteur maximum

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage est fixée à :

- 9 mètres pour les constructions à usage d'habitation ;
- 12 mètres pour les autres bâtiments.

Lors de leur construction, la hauteur des annexes aux habitations est limitée à un rez-de-chaussée.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS modifié

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

La hauteur des clôtures ne pourra en aucun cas excéder 1.80 m.

Elles seront constituées d'un grillage simple ou d'un mur bahut enduit sur chaque face d'une hauteur maximum de 0,40 mètre surmonté d'un grillage simple ou grille métallique.



6.11 Modification du règlement de la zone N

Le règlement de la zone N est modifié pour intégrer les évolutions relatives aux projets communaux sur les STECAL NL2, NL3 et NL3e2 et sur la carrière de Bieudon.

Pour le STECAL NL2, les aménagements sportifs et de loisirs de plein air sont autorisés en cohérence avec la vocation de la zone.

Le règlement de la zone N est modifié afin de permettre les aménagements, installations et structures légères liées aux aménagements sportifs et de loisirs de plein air.

De plus l'extension des constructions existantes, aujourd'hui possible en une seule fois, sera possible en plusieurs fois en conservant la limite de 20% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

Pour les STECAL NL3 et NL3e2, afin de permettre la réhabilitation du site, et une restructuration des bâtiments existants en cohérence avec les besoins de mise aux normes, il est nécessaire de permettre une extension mesurée des constructions existantes à vocation d'activité, de commerce et de logements de fonction, dans la limite des dispositions du PPRI. La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires à ces activités sera également autorisée dans la limite de 100m² d'emprise au sol conformément au PPRI.

Le projet comprend également la réalisation d'un système de stockage dédiée à l'entreposage sur rack du matériel pédagogique de la base nautique (catamaran, aviron...), qui devra être autorisé dans les conditions prévues au PPRI. Le règlement sur l'aspect des constructions est également adapté pour encadrer l'intégration paysagère et architecturale des constructions.

Pour la carrière de Bieudon, un secteur Ncr est créé. Le règlement de l'article N2 de la zone N est complété de manière à autoriser sur ce secteur le stockage de déchets inertes issus uniquement des activités de BTP et le remblaiement de la carrière de Bieudon. Par voie de conséquence, les paragraphes suivants seront renumérotés en cohérence.

Dans le cadre de la modification, la ville a également souhaité faire évoluer les articles 2, 3 et 11 de la zone N.

L'article N2 du règlement du PLU régit les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières. Dans ce cadre, l'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes sont précisés et actuellement les annexes et les piscines sont autorisées à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 25 mètres des constructions à usage d'habitation. La commune souhaite porter le rayon d'implantation à 35 mètres.

L'article N2 relatif à la zone Ncae4 est également complété car rédaction incomplète aujourd'hui au PLU.

L'article N3 du règlement de PLU régit les conditions de desserte et d'accès aux terrains par les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Au sein des zones urbaines, il est prévu que les accès doivent privilégier un aménagement en retrait avec des pans coupés afin d'assurer la meilleure sécurité des accès sur voies publiques. Cette disposition vise en effet à permettre, si nécessaire, le stationnement temporaire d'un véhicule le long du portail d'entrée sans gêne pour la circulation.

Cette disposition n'est pas prévue en zone N, or la commune souhaite ajouter cette disposition afin de sécuriser l'aménagement des accès aux propriétés situées au sein de ces zones.



A l'article N11 relatif aux aspects extérieurs des constructions, afin d'assurer une meilleure intégration des clôtures, la commune souhaite préciser les matériaux admis pour leur réalisation (en cohérence avec les dispositions du PPRI).

Modifications apportées

Note de lecture :

~~En rouge :~~ disposition supprimée/ correction apportée

En jaune : dispositions ajoutées

MODIFICATION DU CARACTERE DE LA ZONE

La zone N recouvre les espaces naturels qui font l'objet d'une protection particulière en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

Elle comprend 9 secteurs :

[...]

- Nc, secteur correspondant à la carrière existante

- **Ncr, secteur correspondant à un espace de requalification de carrière**

[...]

Elle comprend également 5 STECAL (Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées) :

[...]

- NL2, secteur de sports et loisirs dédié au karting existant **et aux activités de plein air.**

[...]

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. Dans l'ensemble de la zone (hors secteurs Nd, Nf, Nc et Npv) :

- **L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à condition :**

que la surface de plancher initiale de la construction soit au moins égale à 80m² ;

que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 25% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 200m² de surface de plancher par unité foncière ;

qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination ;

les annexes et piscines à condition qu'elles soient situées dans un rayon de ~~25~~ **35** mètres de la construction à usage d'habitation ; Des dérogations pourront toutefois être admises dans le cas d'impossibilités liées à la topographie ou aux contraintes physiques existantes sur le terrain ;

l'emprise au sol des annexes (hors piscines) ne pourra excéder 40m² et lors de leur construction, leur hauteur est limitée à un rez-de-chaussée

[...]

2.3. De plus en secteur NL2

Sont autorisés :

- les aménagements et installations liées et nécessaires à l'activité karting, notamment l'extension des pistes,

- **Les aménagements, installations et structures légères liées aux aménagements sportifs, et de loisirs de plein air compatibles avec le caractère général de la zone ;**

- l'extension mesurée des constructions existantes à la date d'approbation du PLU, ~~en une seule fois et~~ dans la limite de 20% de la surface de plancher existante.

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.4. De plus en secteur NL3

Sont autorisés :

- Les travaux d'aménagement sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisir de plein air, sans création de remblais, sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des eaux.



- La création de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisirs tels que sanitaires vestiaires, locaux à matériels, dans la limite de 100m² d'emprise au sol.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Le changement de destination et l'extension verticale et/ou horizontale des constructions existantes à vocation d'activité, de commerce et de logements de fonction, dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage est admise dans la limite de 20 % d'emprise au sol supplémentaire.
- les équipements liés à la base nautique, notamment système de stockage.
- Les parcs de stationnement nécessaires aux activités du secteur.

2.5. En secteur NL3e2 :

Dans le secteur correspondant au périmètre de protection éloigné du captage du Puit des Arves sont autorisées uniquement les constructions, utilisation et occupation du sol autorisées dans l'ensemble de la zone NL3, sous réserve du respect des dispositions de l'article N4 concernant les puits ou forages privés.

De plus, les dispositions du rapport hydrogéologique du 30/09/2014 du Puit des Arves figurant en annexe sanitaire (pièce 6.1.e du dossier de PLU) et de l'arrêté portant Déclaration d'Utilité Publique des périmètres de protection du captage d'alimentation en eau potable et des travaux de clôture du 17 octobre 1986 (pièce 6.2.b du dossier de PLU) doivent être respectées.

[...]

2.9 En secteur Nc

Sont autorisées uniquement :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et les installations nécessaires à leur fonctionnement.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

2.10 En secteur Ncr

Sont autorisées uniquement :

- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les constructions et les installations nécessaires à leur fonctionnement,
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les activités et installations classées ou non de tri, recyclage, traitement, valorisation et stockage, temporaire et définitif, uniquement des matériaux inertes issus des chantiers du bâtiment et des travaux publics ainsi que les installations et constructions légères nécessaires à leur fonctionnement,
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux activités autorisées au sein de la zone.

2.11. (l'article 2.10 actuel devient 2.11)

[...]

2.12. (l'article 2.11 actuel devient 2.12)

[...]

2.13. (l'article 2.12 devient 2.13)

[...]

2.14. En secteur Ncae4 :

Dans le secteur correspondant au périmètre de protection éloigné de la station de prélèvement sur le canal BRL de Campagne sont autorisées uniquement les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone N sous réserve du respect des dispositions de l'arrêté du 12 octobre 2011 portant déclaration d'utilité publique du projet présenté par BRL (pièce 6.2.b du dossier de PLU).

2.15. (l'article 2.14 devient 2.15)

[...]

2.16. (l'article 2.15 devient 2.16)

[...]



ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC modifié

3.1 - Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins éventuellement obtenu en application de l'article 682 du Code Civil.

Aucune opération ne peut prendre accès sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie et les sentiers touristiques.

La réalisation d'aménagement particulier peut être imposée pour tenir compte de l'intensité de la circulation. Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale et devront privilégier des pans coupés et un retrait.

Toute création de nouvel accès sur une voie départementale est interdite.

[...]

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS modifié

10.1 Conditions de mesure

~~Hauteur : La hauteur est mesurée verticalement~~

~~• Au faîtage : entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au faîtage,~~

Hauteur : La hauteur maximale est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au faîtage ou à l'acrotère.

10.2 Hauteur maximum

En zone N (hors secteurs Nf, NL1, NL2, NL3, NL3e2, Npv, Nc et Ncr) : La hauteur des constructions ne pourra excéder 9m.

En zone Nf et NL1 : la hauteur des constructions n'est pas règlementée.

En zone NL2 : La hauteur des extensions des constructions existantes sur la zone ne devra pas excéder la hauteur de 7 mètres.

En zone NL3 et NL3e2 : La hauteur des constructions ne pourra excéder 10 m.

En secteur Npv : La hauteur des constructions ne pourra excéder 5 m.

En secteur Nc et Ncr :

La hauteur des constructions ne pourra excéder 12m.

Dans l'ensemble de la zone :

Lors de leur construction, la hauteur des annexes aux habitations est limitée à un rez-de-chaussée.

Cette disposition ne s'applique pas pour les ouvrages techniques divers nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS modifié

Dans l'ensemble de la zone (hors secteur Npv) :

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

La hauteur des clôtures ne pourra en aucun cas excéder 2.00 m.

Elles seront constituées d'un grillage simple ou d'un mur bahut enduit sur chaque face d'une hauteur maximum de 0,40 mètre surmonté d'un grillage simple ou grille métallique.

Dans les secteurs NL1, NL2, NL3 et NL3e2

Les constructions, les aménagements et les travaux portant sur les constructions existantes doivent par leur situation, leur dimension ou leur aspect extérieur participer à la préservation et à la mise en valeur du cadre bâti environnant et des paysages naturels et urbains locaux, sans exclure l'architecture contemporaine.

Les expressions architecturales peuvent en particulier résulter de la mise en œuvre d'une démarche de qualité environnementale.

En secteur Npv :

[...]



7 MODIFICATIONS DES EMPLACEMENTS RESERVES

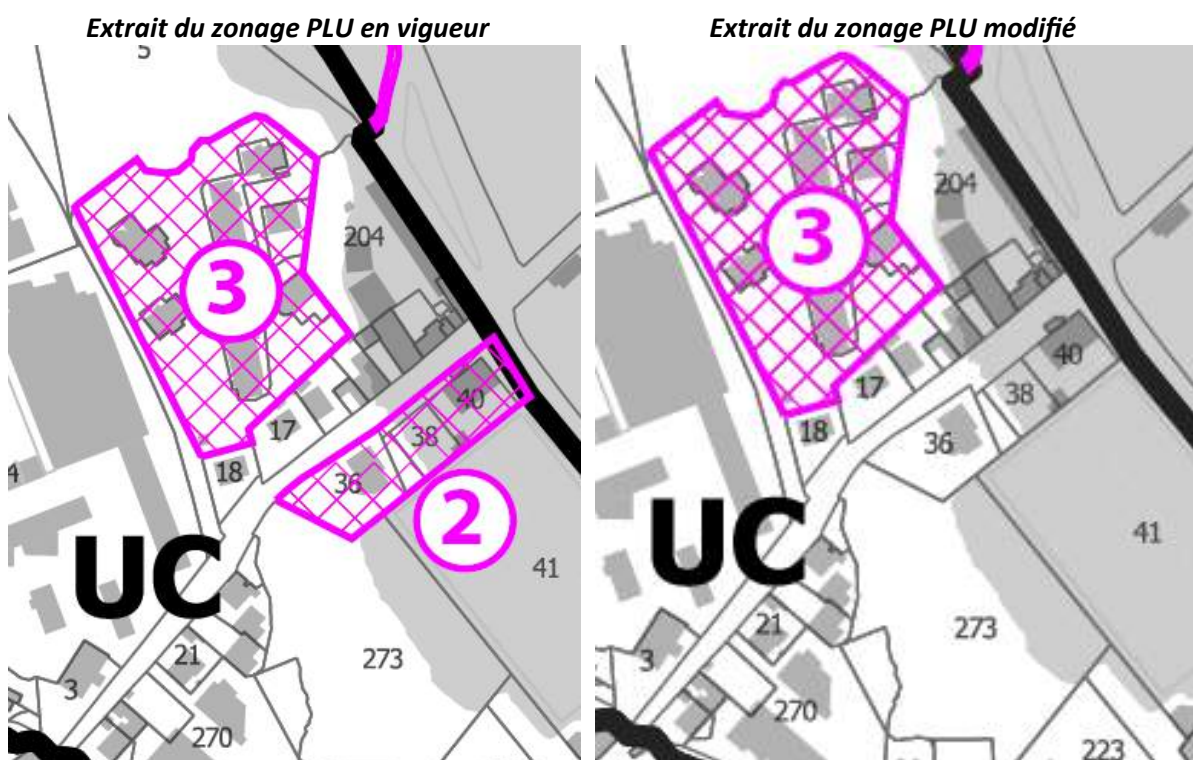
7.1 Suppression de l'emplacement réservé N°2

Au PLU en vigueur, l'emplacement réservé N°2 avait été maintenu au bénéfice de la commune pour réalisation d'un équipement public.

A ce jour, le site n'apparaît plus opportun pour réaliser un tel équipement.

L'emplacement Réservé N°2 est donc supprimé.

Modifications apportées



Liste des emplacements réservés				
n°	Destination	Bénéficiaire	Largeur de l'ER (m)	Superficie (m²)
2	Réalisation d'un équipement public	Commune de Beaucaire		3 170



7.2 Précisions concernant le tableau des Emplacements Réservés

Le PLU de Beaucaire comprend 17 emplacements réservés. Pour chacun d'entre eux est précisée la superficie réservée en m².

Pour les emplacements réservés de voirie, cheminements doux ou pistes DFCI, la largeur en mètres est également précisée et la ville a souhaité dans le cadre de cette modification que la colonne du tableau correspondant à la « largeur » soit précisée comme étant la largeur réservée spécifiquement à l'emprise de l'emplacement réservé.

Les emprises réservées graphiques n'ont fait l'objet d'aucune modification.

Modifications apportées

Extrait du PLU en vigueur

Liste des Emplacements Réservés

n°	Destination	Bénéficiaire	Largeur (m)	Superficie (m ²)
1	Voie de contournement Sud du canal (boulevard)	Commune de Beaucaire	13	29 440
2	Réalisation d'un équipement public	Commune de Beaucaire		3 170
3	Démolition / requalification de l'espace urbain	Commune de Beaucaire		9 450
4	Elargissement de voie chemin des Marguillier	Commune de Beaucaire	10	7 760
5	Création cheminement doux	Commune de Beaucaire	3	46 910
6	Elargissement, aménagement du Chemin du Roc des Mourgues	Commune de Beaucaire	6	7 890
7	Elargissement, aménagement chemin Haut de Saint-Sixte	Commune de Beaucaire	6	3 160
8	Création voie de liaison entre Chemin Haut de Saint-Sixte et Chemin du Roc des Mourgues	Commune de Beaucaire	7	1 600
9	Aménagement cheminement doux RD90	Conseil Départemental du Gard	9	22 270
10	Aménagement d'un giratoire intersection RD90 chemin du Roc des Mourgues	Conseil Départemental du Gard		5 130
11	Aménagement de voies et d'espaces publics de stationnement Saint Roman	Commune de Beaucaire		22 760
12	Création d'une piste DFCI	Commune de Beaucaire	10	4 900
13	Renforcement des digues du Rhône en rive droite entre Beaucaire et Fourques	Symadrem		426 750
14	Protection captage eau potable	Commune de Beaucaire		56 900
15	RD999 déviation Jonquières	Conseil Départemental du Gard		20 640
16	Elargissement de voie chemin de Gaudon	Commune de Beaucaire	4	2 570
17	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage	Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence		6 310



Extrait du PLU modifié

Liste des emplacements réservés				
n°	Destination	Bénéficiaire	Largeur de l'ER (m)	Superficie (m²)
1	Voie de contournement Sud du canal (boulevard)	Commune de Beaucaire	13	29 440
2	Réalisation d'un équipement public	Commune de Beaucaire		3 170
3	Démolition / requalification de l'espace urbain	Commune de Beaucaire		9 450
4	Elargissement de voie chemin des Marguilier	Commune de Beaucaire	10	7 760
5	Création cheminement doux	Commune de Beaucaire	3	46 910
6	Elargissement, aménagement du Chemin du Roc des Mourgues	Commune de Beaucaire	6	7 890
7	Elargissement, aménagement chemin Haut de Saint-Sixte	Commune de Beaucaire	6	3 160
8	Création voie de liaison entre Chemin Haut de Saint-Sixte et Chemin du Roc des Mourgues	Commune de Beaucaire	7	1 600
9	Aménagement cheminement doux RD90	Conseil Départemental du Gard	9	22 270
10	Aménagement d'un giratoire intersection RD90 chemin du Roc des Mourgues	Conseil Départemental du Gard		5 130
11	Aménagement de voies et d'espaces publics de stationnement Saint Roman	Commune de Beaucaire		22 760
12	Création d'une piste DFCI	Commune de Beaucaire	10	4 900
13	Renforcement des digues du Rhône en rive droite entre Beaucaire et Fourques	Symadrem		426 750
14	Protection captage eau potable	Commune de Beaucaire		56 900
15	RD999 déviation Jonquières	Conseil Départemental du Gard		20 640
16	Elargissement de voie chemin de Gaudon	Commune de Beaucaire	4	2 570
17	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage	Communauté de Communes Beaucaire Terre d'Argence		6 310