

PLU prescrit le : 17 juillet 2014  
PLU arrêté le : 24 mars 2016  
PLU approuvé le : 21 décembre 2016  
Modification N°1 du PLU approuvée le :

# MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

## 4. REGLEMENT

En rouge : éléments ajoutés



PLU Beaucaire



# SOMMAIRE

<b>CHAPITRE 1 :</b> .....	<b>4</b>
<b>DISPOSITIONS GENERALES</b> .....	<b>4</b>
<b>CHAPITRE 2 :</b> .....	<b>8</b>
<b>LES ZONES URBAINES</b> .....	<b>8</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USs .....	8
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB .....	9
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC .....	18
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD .....	26
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE.....	34
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF.....	40
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR .....	45
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV .....	49
<b>CHAPITRE 3 :</b> .....	<b>53</b>
<b>LES ZONES A URBANISER</b> .....	<b>53</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU .....	53
<b>CHAPITRE 4 :</b> .....	<b>56</b>
<b>LES ZONES AGRICOLES</b> .....	<b>56</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	56
<b>CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES</b> .....	<b>60</b>
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N.....	60
<b>CHAPITRE 6 :</b> .....	<b>68</b>
<b>DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES</b> .....	<b>68</b>
A) Risques Naturels Inondation .....	68
B) Zones de risques technologiques .....	69
C) Zones de risques liées à la sismicité.....	72
D) Zone de bruit.....	72
E) Bruit des activités .....	72
<b>CHAPITRE 7 :</b> .....	<b>73</b>

<i>Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager .....</i>	<i>73</i>
<i>(Articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme).....</i>	<i>73</i>
<i>CHAPITRE 8 :.....</i>	<i>75</i>
<i>DISPOSITIONS particulières RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE (Article L.151-41 4° et L 151-15 du Code de l'Urbanisme).....</i>	<i>75</i>
<i>CHAPITRE 9 :.....</i>	<i>77</i>
<i>LEXIQUE et MODALITES D'APPLICATION DES REGLES.....</i>	<i>77</i>

# CHAPITRE 1 :

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

### **Avertissement :**

La commune de Beaucaire a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération en date du 17 juillet 2014. Le projet de PLU de la commune a donc été élaboré dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, le **décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme** emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie règlementaire du livre Ier du code de l'urbanisme. Il modernise également le contenu du Plan Local d'Urbanisme tout en préservant les outils préexistants, les nouveaux outils pouvant être mis en œuvre de manière facultative par les communes ayant lancé l'élaboration ou la révision de leur PLU avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016.

Ainsi la commune de Beaucaire fait le choix de maintenir son projet de PLU dans les dispositions règlementaires du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, afin de préserver la cohérence d'idées et de règles ayant présidé à l'élaboration de ce projet. **Le présent règlement fait donc références aux articles règlementaires en vigueur au 31 décembre 2015.**

**Les références aux articles législatifs se rapportent, quant à elles, aux articles recodifiés en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016, conformément à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre Ier du code de l'urbanisme.**

### **ARTICLE 1 -CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de BEAUCAIRE, sauf en ce qui concerne le secteur couvert par le **Plan de Sauvegarde et de mise en Valeur du centre ancien, dit "secteur sauvegardé" rendu public par arrêté préfectoral du 18 avril 1997**, dans lequel s'applique la réglementation propre à cette procédure et **repéré au plan par l'indice USs.**

### **ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1. **Les zones urbaines** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont :

a/ **La zone USs**, délimitée par un trait noir est repérée par l'indice USs au plan, dans laquelle s'applique la réglementation du secteur sauvegardé.

b/ **La zone UB** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UB au plan. Elle correspond à la première couronne d'urbanisation du centre ancien.

Elle comprend 3 secteurs :

- **un secteur UBa** : zone de faubourg à vocation mixte située au Sud du canal et présentant des enjeux de restructuration.
- **un secteur UBb** : zone correspondant au site dit « Sud Canal » présentant des enjeux de renouvellement urbain spécifiques.
- **un secteur UBbe2** correspondant à la partie du site Sud Canal concernée par le périmètre de protection éloigné du captage du Puit des Arves

c/ **La zone UC** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UC au plan. Elle correspond à une zone mixte d'habitat collectif et d'équipements.

Elle comprend 2 secteurs :

- **un secteur UCa** à vocation d'équipements, réservé aux équipements spécifiques que sont le cimetière, la déchetterie et le centre de secours.
- **un secteur UCe2** concerné par le périmètre de protection éloigné du captage du Puit des Arves

d/ **La zone UD** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UD au plan. Elle correspond à une zone à vocation principale d'habitat.

Elle comprend 6 secteurs :

- **UDa**, secteur d'habitat intermédiaire ou individuel dense
- **UDb**, secteur d'habitat individuel de densité moyenne
- **UDbr2**, secteur d'habitat individuel de densité moyenne concerné par le périmètre de protection rapproché du captage du Puit des Arves
- **UDc**, secteur d'habitat individuel desservi par l'assainissement non collectif
- **UDd**, secteur d'habitat individuel présentant des enjeux à paysagers fort
- **Un secteur UDe** concerné par la présence d'activités industrielles et commerciales liées à l'agriculture

e/ **La zone UE** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UE au plan. Elle correspond à la zone d'activité Domitia et aux sites comportant des activités nuisantes.

Elle comprend 3 secteurs :

- **UEa**, secteur dédié principalement aux activités classées dangereuses au sein de la zone Domitia
- **UEb**, secteur dédié aux activités économiques non nuisantes au sein de la zone Domitia
- **UEc**, secteur dédié à la cimenterie

f/ **La zone UF** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UF au plan. Elle correspond à des zones d'activités ou d'équipements non nuisants.

Elle comprend 4 secteurs :

- **UFa**, secteur à vocation artisanale et industrielle
- **UFb**, secteur à vocation de bureaux et commerces correspondant à la zone des Milliaires
- **UFp**, secteur destiné aux activités industrialo-portuaires au bord du Rhône
- **UFs**, zone de sécurité liée à la mise en œuvre de produits dangereux dans l'enceinte de l'usine de pâte à papier

g/ **La zone UR**, réservée aux activités ferroviaires.

h/ **La zone Uv**, correspondant au site destiné à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

## 2. **Les zones à urbaniser** dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :

a/ **la zone 1AU**, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 1AU au plan. Elle correspond aux zones à urbaniser à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du PLU.

Elle comprend 3 secteurs :

- **1AUa**, secteur d'urbanisation future à long terme situé au Sud du centre ville dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au renforcement des digues du Rhône et à la révision du PPRI
- **1AUb**, secteur d'urbanisation future à long terme dit « des quais »

- 1AUe, secteur d'urbanisation future à long terme à vocation d'activité correspondant au développement de la zone Domitia

**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 ne comprend un secteur :

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

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

a/ La zone N délimitée par un trait noir est repérée par l'indice N au plan. Elle correspond principalement au Rhône et ses abords, et au massif boisé situé au nord du territoire communal.

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

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 loisir dédié au karting existant
- 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

**5. Les documents graphiques comportent également :**

- des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016);
- les zones de contraintes (différents risques majeurs naturels ou technologiques),
- des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
- les retraits à respecter le long des principales voies de circulation ;
- des éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) - Les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 7 du règlement ;
- des éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) - Les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 7 du règlement ;
- les servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) ; Les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 8 du règlement ;

**ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**ARTICLE 4 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME**

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

**ARTICLE 5 – DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX BATIMENTS SINISTRES**

Conformément à l'article L.111-3 du code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démolé depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire du présent règlement de PLU (hormis les dispositions concernant l'aléa d'inondation fort), dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

**ARTICLE 6 – MODALITES D'APPLICATION DU DROIT DES SOLS APPLIQUÉS AUX CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF – "CINASPIC"**

L'article R. 123-9 du code de l'urbanisme relatif au règlement du plan local d'urbanisme précise que des règles particulières peuvent être applicables aux « constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif » (CINASPIC).

Il s'agit notamment des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ;
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

Les règles et dispositions particulières énoncées aux articles 6, 7, 9 et 10, 12,13 et 14 font l'objet de mesures adaptées propres à la réalisation de ces CINASPIC.

**ARTICLE 7 -DISPOSITIONS DIVERSES****7.1 - Protection des captages d'eau potable:**

A l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau, figurant en annexes du PLU et faisant l'objet d'un emplacement réservé, il convient de respecter les mesures de protection proposées par les hydrogéologues.

**7.2** Dans toutes les zones, pourront être autorisées les constructions ou installations provisoires nécessaires aux prospections du sous-sol au titre de la réglementation minière.

**7.3 Sécurité routière :**

Les accès nouveaux sont interdits le long de la route départementale 90. Le long des routes départementales 999, 986L, 15 et 38, il sera recherché des solutions urbanistiques permettant de limiter le nombre d'accès et, ou de les regrouper. Cette disposition sera obligatoire en ce qui concerne les opérations d'aménagement d'ensemble.

---

# CHAPITRE 2 :

## LES ZONES URBAINES

---

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE USs

#### Caractère de la zone

Cette zone correspond au périmètre du 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.

Le lecteur se reportera au dossier de Plan de Sauvegarde et de Mise en Valeur.

La zone est également concernée par le périmètre de protection éloigné du captage du puit des Arves.

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

### Caractère de la zone

La zone UB correspond à la première couronne d'urbanisation autour du centre ancien. Elle intéresse principalement une typologie de faubourg avec sur certains secteurs une réelle mixité des fonctions urbaines.

Elle comprend :

- **un secteur UBa** qui correspond aux secteurs situés au Sud du canal et présentant des enjeux de restructuration.
- **un secteur UBb** : zone correspondant au site dit « Sud Canal » présentant des enjeux de renouvellement urbain spécifiques. Son urbanisation est conditionnée au respect de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP), et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.
- **un secteur UBbe2** correspondant à la partie du site Sud Canal concernée par le périmètre de protection éloigné du captage du Puit des Arves
- **Un secteur UBbs destiné à la réalisation d'une résidence seniors au sein du site dit « Sud Canal »**

**Une partie de la zone UB 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 UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

En zone UB et en secteur UBa :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UB2.
- les constructions destinées à l'artisanat autres que celles visées à l'article UB2.
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- 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 UBb, UBbs et UBbe2, sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes:

- les constructions destinées à l'artisanat

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

**2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- La création d'installations classées soumises à déclaration, à condition :
  - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
  - qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
  - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

### En zone UB et en secteur UBa :

- Les constructions destinées à l'artisanat, à condition :
  - que la surface de plancher n'excède pas 200m<sup>2</sup>
  - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
  - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

En secteur UBb, UBbs et UBbe2 : L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie sur la zone.

Les secteurs UBb et UBbe2 sont également concernés par un secteur de mixité sociale défini en application de l'article L 151-15 du Code de l'Urbanisme et doivent respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement.

De plus en secteur UBbe2 : L'urbanisation est également conditionnée au respect des 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).

## **2.2. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, 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.

## **2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016), toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

## **ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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.

**3.1. Définition de la desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

### 3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de

lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération. Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès :** l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

**3.2.1. Conditions d'accès :**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

**4.1 - Eau**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**4.2 - Assainissement**

a) Eaux usées

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.

L'évacuation des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement est tolérée, sous réserve de l'avis des services techniques. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, l'évacuation des eaux de piscines pourra se faire par infiltration dans le sol de la propriété sans qu'elle constitue une aggravation de l'écoulement des eaux sur les fonds voisins.

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

b) Eaux pluviales

En zone UB et en secteur UBa :

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisés avant le rejet vers les exutoires appropriés.

En secteur UBb, UBbs et UBbe2 : Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant sous réserve que le réseau public soit de capacité suffisante et conformément à la réglementation en vigueur (loi sur l'eau).

#### **4.3 - Réseaux divers**

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

#### **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés :**

En zone UB (hors secteur UBa) :

Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- a) lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ;
- b) Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots. Dans ce cas, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 1m ;
- c) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

En secteur UBa :

Les bâtiments doivent être implantés :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit selon un recul maximum de 4 m par rapport à l'emprise de la voie

En secteurs UBb, UBbs et UBbe2 :

L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'OAP.

Les constructions et installations doivent être implantées :

- Soit à l'alignement des voies et emprises publiques
- Soit selon un recul minimal de 1 m par rapport à l'emprise de la voie

Dans l'ensemble de la zone, les passages et cheminements piétons ne sont pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

**6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être autorisées pour des équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

**6.3.** Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 0.5m à compter du bord du bassin par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

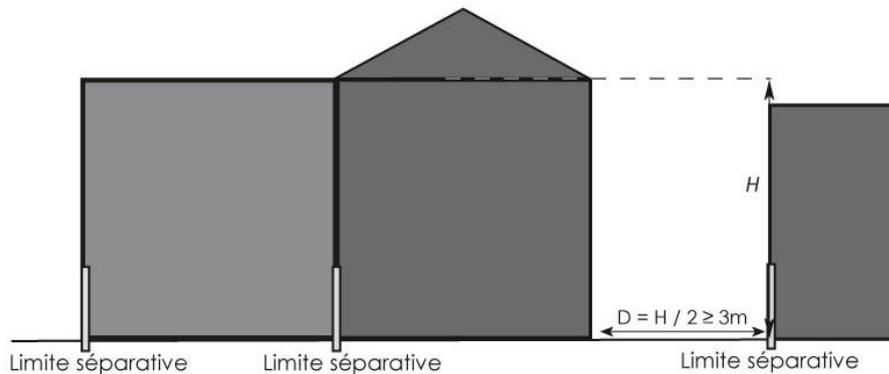
#### **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

##### **7.1 Règles générales**

En zone UB et en secteur UBa :

Les bâtiments devront être édifiés sur au moins une limite séparative latérale.

Les bâtiments ou parties de bâtiment non implantés en limite parcellaire doivent être implantés de telle sorte que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans être inférieure à 3 mètres.



En secteur UBb, UBbs et UBbe2 :

L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'OAP.

Les constructions doivent être implantées :

- Soit à la limite séparative.
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à 1 mètres.

### 7.2 Cas particulier

Lorsque la limite séparative correspond à une limite de zone UFa, l'implantation d'un bâtiment sur cette limite n'est pas admise ; le retrait minimum imposé dans cette hypothèse est de 4 mètres.

**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.

## ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé.

## ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 80% de la superficie totale du terrain.

## ARTICLE UB 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,
- 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.

### 10.2 Hauteur maximum

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.

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 Ube2 :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 18m au faîtage ou 16 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

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

### **Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporain témoignant d'innovation ou de qualité.

#### **11.1. Couvertures**

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

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuile canal.

#### **11.2. Forme et nature des percements ou baies**

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent, dans une façade, dominer les vides.

Une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée, hormis en secteur UBb et UBbe2.

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

Aucune sculpture ou ornementation ancienne de la façade représentant un intérêt architectural ou patrimonial ne doit être détruite ou recouverte.

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).

#### **Façades commerciales**

On entend par façade commerciale tout aménagement établi dans un but commercial ou de service public et entraînant la modification du gros œuvre.

Le percement des vitrines ne doit pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité.

Aucun élément de la devanture ne peut présenter de saillies sur le domaine public.

#### 11.4. Traitement des clôtures

En zone UB et en secteur UBa : Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2m.

En secteur UBb, UBbs et UBbe2 : Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 1.80 m et devront permettre le libre écoulement des eaux.

### ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

##### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

#### 12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	<p><u>En zone UB et en secteur UBa</u> :</p> <p>1 place par tranche de 50m<sup>2</sup> de surface de plancher avec un minimum de 1 place par logement.</p> <p><u>En secteur UBb et UBbe2</u> :</p> <p>1 place / 80m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><b>En secteur UBbs : 1 place pour 3 logements</b></p>	<p>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.</p> <p>Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.</p>
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>3. Bureaux</b>	<p><u>En zone UB (hors secteur UBa et UBb)</u> :</p> <p>1 place / 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><u>En secteur UBa et UBb, et UBbe2</u> :</p> <p>1 place / 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher</p> <p><b>En secteur UBbs : non réglementé</b></p>	
<b>4. Commerces</b>	1 place/ 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	

<b>5. Artisanat</b>	1 place/ 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

- Normes de stationnement pour les cycles en secteur UBb, UBbs et UBbe2:

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	<b>Norme imposée</b>
<b>1. Habitat</b>	1.5 m <sup>2</sup> de local par tranche de 150 m <sup>2</sup> de la surface de plancher affectée à l'habitation
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'hébergement hôtelier

### **ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.

#### **13.1. Espaces verts**

La surface des espaces verts doit être au minimum égale à 10% de la superficie totale du terrain.

#### **13.2. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

**ARTICLE UB 15- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

**ARTICLE UB 16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UC

### Caractère de la zone

La zone UC correspond à une zone à dominante d'habitat et d'équipements collectifs.

Une partie de la zone UC est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site dit « Sud Farciennes ».

Elle comprend :

- un secteur UCa à vocation d'équipements, réservé aux équipements spécifiques que sont le cimetière, la déchetterie et le centre de secours,
- un secteur UCb principalement destiné à la création d'équipements publics ou d'intérêt collectif situé au sud du centre-ville
- un secteur UCe2 concerné par le périmètre de protection éloigné du captage du Puit des Arves.

**Une partie de la zone UC 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 UC1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

#### En zone UC et secteur UCb (hors secteur UCa) :

- les constructions destinées à l'industrie,
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement autres que celles visées à l'article UC2
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines.
- 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 UCb : sont interdites les constructions destinées à l'artisanat.

#### En secteur UCa :

Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article UC2

### ARTICLE UC2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

**2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

#### En zone UC et secteur UCb (hors secteur UCa) :

- la création d'installations classées soumises à autorisation ou déclaration, à condition :
  - qu'elles correspondent aux besoins et à la vie des habitants,
  - que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité,
  - qu'elles n'entraînent pas de nuisances inacceptables,
  - qu'elles ne génèrent pas un périmètre de maîtrise de l'urbanisation,
  - que les nécessités de leur fonctionnement, lors de leur ouverture comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures et autres équipements collectifs existants,
  - que leur aspect extérieur soit compatible avec le bâti environnant.

La zone UC est également concernée par une Servitude de Mixité Sociale définie en application de l'article L 151-41 du Code de l'Urbanisme et doit respecter les dispositions du chapitre 8 du présent règlement sur le secteur concerné.

En secteur UCa :

- les constructions et installations liées et nécessaires au cimetière et à son fonctionnement, y compris les constructions destinées au commerce, sous réserve de concerner une activité funéraire
- les constructions et installations liées et nécessaires à la déchetterie et à son fonctionnement
- les constructions et installations liées et nécessaires au centre d'incendie et de secours y compris les constructions à usage d'habitation permettant l'hébergement du personnel du centre.

De plus en secteur UCe2 : L'urbanisation est également conditionnée au respect des 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 clotûre du 17 octobre 1986 (pièce 6.2.b du dossier de PLU).

**2.2. De plus, sur le site Sud Farcienes,** concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'urbanisation est conditionnée au respect des dispositions de l'OAP.

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

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, 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.

**2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016), toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

**ARTICLE UC3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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.

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et

retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès :** l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

**3.2.1. Conditions d'accès :**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

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

**4.1 - Eau**

A l'exception de la zone UCa, toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**4.2 - Assainissement**

a) Eaux usées

A l'exception du secteur UCa, 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.

L'évacuation des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement est tolérée, sous réserve de l'avis des services techniques. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, l'évacuation des eaux de piscines pourra se faire par infiltration dans le sol de la propriété sans qu'elle constitue une aggravation de l'écoulement des eaux sur les fonds voisins.

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

En secteur UCa, en l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisés avant le rejet vers les exutoires appropriés.

#### 4.3 - Réseaux divers

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

#### ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

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

##### 6.1. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques :

Hors agglomération, les constructions, y compris les annexes, doivent respecter un recul minimal :

- de 75m de part et d'autre de l'axe de la RD999 et de l'axe de RD 90

##### 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

##### 6.3. Uniquement pour le Quai de la Paix et le Cours Sadi Carnot les bâtiments doivent être implantés à l'alignement. Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- a) lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité avec les immeubles voisins situés en retrait de l'alignement ;
- b) Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots. Dans ce cas, les constructions doivent être implantées selon un recul minimum de 1m ;
- c) lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- d) à partir du 4<sup>e</sup> niveau au-dessus du sol : dans cette hypothèse le retrait devra concerner la totalité de ce niveau.

**6.4 En secteur UCb : les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques ou en respectant un recul d'1 mètre minimum.**

**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 à 3,5 mètres à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère) ou 4m au faîtage, pourront être implantées en limite séparative.

**6.7.** Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 0.5m à compter du bord du bassin par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

**6.8.** Des implantations différentes du 6.1 et du 6.2 peuvent être autorisées pour des équipements techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**6.9** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m d'un bord supérieur d'une roubine ou d'un canal d'irrigation.

De plus, sur le site « Sud Farciennes » concerné par une OAP, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'OAP.

#### **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

**7.1** Les constructions, y compris les annexes, doivent être implantés soit :

- en limite séparative ;
- soit respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

**7.3 En secteur UCb :** les constructions et installations nécessaires aux services public ou d'intérêt collectif peuvent être implantées en limite séparative ou en respectant un recul d'1 mètre minimum.

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

#### **ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

**9.1.** L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

**9.2** L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UC 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,
- 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.

##### **10.2 Hauteur maximum**

La hauteur maximum ne peut excéder 18m au faîtage ou 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**

##### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporain témoignant d'innovation ou de qualité.

### 11.1. Couvertures

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.

### 11.2. Forme et nature des percements ou baies

#### En zone UC et secteurs Uca et Uce2 (hors secteur UCb) :

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent, dans une façade, dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.

#### En secteur UCb :

La forme et la nature des percements et baies ne sont pas règlementées.

### 11.3. 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 talochées. 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).

### 11.4. Traitement des clôtures

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2m.

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

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

#### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

### 12.2. Normes de stationnement

- Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>	<b>Dispositions particulières</b>
<b>1. Habitat</b>	1 place / 40m <sup>2</sup> de surface de plancher et avec un minimum de 1 place par logement.  <u>Stationnement visiteurs :</u> Pour les opérations de plus de 5 logements ou 300m <sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 300 m <sup>2</sup> 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.
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 30 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	1 place/ 60 m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Artisanat</b>	1 place/ 100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

- Normes de stationnement pour les cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	<b>Norme imposée</b>
<b>1. Habitat</b>	1.5 m <sup>2</sup> de local par tranche de 70 m <sup>2</sup> de la surface de plancher affectée à l'habitation
<b>2. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation

## **ARTICLE UC 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### **13.1. Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes

et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.

### 13.1. Espaces verts

#### En zone UC et secteurs Uca et Uce2(hors secteur UCb) :

La surface des espaces verts doit être au minimum égale à 30% de la superficie totale du terrain.

#### En secteur UCb :

La surface des espaces verts doit être au minimum égale à 10% de la superficie totale du terrain.

### 13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

### ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

### ARTICLE UC 15– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

### ARTICLE UC 16– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

### Caractère de la zone

La zone **UD** concerne les secteurs à dominante d'habitat.

Elle comprend **6 secteurs** qui se différencient principalement par la densité des constructions :

- **UDa**, secteur d'habitat intermédiaire ou individuel dense

Une partie du secteur UDa est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur le site dit « Gaudon »

- **UDb**, secteur d'habitat individuel de densité moyenne

- **UDbr2**, secteur d'habitat individuel de densité moyenne concerné par le périmètre de protection rapproché du captage du Puit des Arves

- **UDc**, secteur d'habitat individuel peu dense desservi par l'assainissement non collectif

- **UDd**, secteur d'habitat individuel peu dense présentant des enjeux à paysagers fort

- **UDe**, secteur concerné par la présence d'activités industrielles et commerciales liées à l'agriculture

**Une partie de la zone UD 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 UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Dans l'ensemble de la zone (hormis en secteur UDe) :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration.
- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- 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 UDbr2 :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions nécessitant des fondations de plus de 1 mètre à moins qu'un sondage de reconnaissance préalable ne démontre que leur base sera située à plus de 2 mètre au-dessus du toit de l'aquifère capté par le puit des Arves,
- les cimetières,
- les nouveaux parkings,
- l'ouverture de nouvelles routes et autres voies de communications.

#### De plus en secteur UDd :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'artisanat

#### En secteur UDe :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'habitat ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à l'industrie, aux bureaux, et au commerce autres que celles visées à l'article UD2.

- les dépôts sauvages de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc....) notamment ceux susceptibles d'apporter des nuisances aux eaux souterraines ;
- 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 UD2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

### **2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- **Sur le site Gaudon**, concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), l'urbanisation est conditionnée au respect des dispositions de l'OAP.

#### En secteur UDe :

- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à l'industrie, aux bureaux, et au commerce sous réserve d'être liés à l'activité agricole et aux activités existantes dans la zone.

### **2.2. 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.

### **2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016), toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

## **ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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.

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

#### 3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 4 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès :** l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

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

**4.1 - Eau**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**4.2 - Assainissement**

a) Eaux usées

L'évacuation des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement est tolérée, sous réserve de l'avis des services techniques. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, l'évacuation des eaux de piscines pourra se faire par infiltration dans le sol de la propriété sans qu'elle constitue une aggravation de l'écoulement des eaux sur les fonds voisins.

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

En zone UD (hors secteur UDc et UDe) :

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.

En secteur UDc et UDe :

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par la réalisation d'aménagements et de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain (exemple : l'eau stockée dans le bassin de rétention devra être évacuée par un drain approprié situé sur le terrain construit) sans porter préjudice à son voisin.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisés avant le rejet vers les exutoires appropriés.

#### **4.3 - Réseaux divers**

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

### **ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

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

#### **6.1. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques :**

Hors agglomération, les constructions, y compris les annexes, doivent respecter un recul minimal :

- de 75m de part et d'autre de l'axe de RD 999
- de 25m de part et d'autre de l'axe de la RD 15 et de l'axe de la RD 38

De plus, un recul minimal de 35m doit être respecté de part et d'autre de la piste de liaison entre la carrière Calcia et la cimenterie.

**6.2** Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie
- 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.** Les piscines doivent être implantées en respectant un retrait minimum de 0.5m à compter du bord du bassin par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques.

**6.4.** Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**6.5** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m d'un bord supérieur d'une roubine ou d'un canal d'irrigation.

De plus, sur le site « Gaudon » concerné par une OAP, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'OAP.

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

En zone UD (hors secteur UDa et UDb) :

**7.1 Règle générale :** Les constructions doivent être implantées :

- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Soit à la limite séparative dans les conditions fixées au 7.2.

**7.2** Les annexes d'une hauteur mesurée à compter du terrain naturel inférieure à 3,5 mètres à l'égout du toit (ou au sommet de l'acrotère) ou 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. Des implantations différentes du 7.1. peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En secteur UDa :

**7.4 Règle générale :** Les constructions doivent être implantées sur une limite séparative et peuvent s'implanter d'une limite séparative à l'autre.

7.5 En cas d'implantation en recul par rapport à une des limites séparatives, les constructions doivent s'implanter à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.6. Des implantations différentes du 7.4. peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, sur le site « Gaudon » concerné par une OAP, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'OAP.

En secteur UDb :

**7.7 Règle générale :** Les constructions doivent être implantées :

- Soit à la limite séparative.
- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.8. Des implantations différentes du 7.7. peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non règlementé

#### **ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 70% de la superficie totale du terrain en secteur UDa et UDb
- 50% de la superficie totale du terrain en secteur UDC
- 40% de la superficie totale du terrain en secteur UDD

L'emprise au sol des constructions n'est pas règlementée en secteur UDE.

#### **ARTICLE UD 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,
- 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.

##### **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.

En zone UD (hors secteur UDa), la hauteur maximum des constructions ne peut excéder 9m au faîtage ou 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 10 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

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

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

### **11.1. Dispositions générales**

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Elles ne sauraient, le cas échéant, faire échec à un projet d'architecture contemporain témoignant d'innovation ou de qualité.

#### **11.1. Couvertures**

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal.

#### **11.2. Forme et nature des percements ou baies**

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent, dans une façade, dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade, devra être respectée.

#### **11.3. 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 talochées. 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).

#### **11.4. Traitement des clôtures**

Les clôtures ne dépasseront en aucun cas 2m.

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

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

### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

## 12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
<b>1. Habitat</b>	1 place / 60m <sup>2</sup> de surface de plancher et avec un minimum de 1 place par logement.  <u>Stationnement visiteurs :</u> Pour les opérations de plus de 5 logements ou 300m <sup>2</sup> de surface de plancher, il sera réalisé 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 300 m <sup>2</sup> 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.
<b>2. Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre	
<b>3. Bureaux</b>	1 place / 30m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>4. Commerces</b>	1 place/60m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>5. Artisanat</b>	1 place/100m <sup>2</sup> de surface de plancher	
<b>6. Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

- Normes de stationnement pour les cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.

Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
<b>1. Habitat</b>	1.5 m <sup>2</sup> de local par tranche de 70 m <sup>2</sup> de la surface de plancher affectée à l'habitation

**ARTICLE UD 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS****13.1. Dispositions générales**

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.

**13.1. Espaces verts**

La surface des espaces verts doit être au minimum égale à :

- 15% de la superficie totale du terrain en secteur UDa et UDe ;
- 20% de la superficie totale du terrain en secteur UDb ;
- 40% de la superficie totale du terrain en secteur UDc et UDD ;

**13.2. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

**ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

**ARTICLE UD 15– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

**ARTICLE UD 16– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

### Caractère de la zone

La zone **UE** concerne une zone d'activités multiples marquée par la présence d'établissements industriels présentant des risques de nuisances et de pollution de l'air.

Elle comprend **3 secteurs** :

- **UEa**, secteur principalement dédié aux activités classées dangereuses insalubres ou incommodes, au sein de la zone Domitia
- **UEb**, secteur dédié aux activités économiques non nuisantes au sein de la zone Domitia (type commerces, bureaux, services et artisanat)
- **UEc**, secteur dédié à la cimenterie

**Une partie de la zone UE 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 UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Dans l'ensemble de la zone :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 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**

**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 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU
- à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 20 m<sup>2</sup> 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).

**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.

**2.3 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 m<sup>2</sup> 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.

**2.4. En secteur UEa et UE c :** les locaux de gardiennage 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 leur surface n'excède pas 50m<sup>2</sup> de surface de plancher

**2.5 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.

## **2.6. 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 UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

### **3.1.1. Conditions de desserte :**

**Voies existantes :** les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

**Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet :** ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès :** l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

### **3.2.1. Conditions d'accès :**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

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

##### **4.1 - Eau**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **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.

###### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisés avant le rejet vers les exutoires appropriés.

##### **4.3 - Réseaux divers**

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

#### **ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **6.1. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques :**

Hors agglomération, les constructions, y compris les annexes, doivent respecter un recul minimal :

- de 75m de part et d'autre de l'axe de RD 999
- de 25m de part et d'autre de l'axe de la RD 38

De plus, un recul minimal de 35m doit être respecté de part et d'autre de la piste de liaison entre la carrière Calcia et la cimenterie.

**6.2.** Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 m de l'axe de ces voies.

**6.3.** Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent respecter un recul minimum par rapport à l'emprise actuelle ou projetée de la RD 90 :

- de 75m pour les logements de fonction ;
- de 35 m pour les autres constructions autorisées dans la zone.

**6.4.** Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**6.5** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m d'un bord supérieur d'une roubine ou d'un canal d'irrigation.

#### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

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.

#### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UE 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,
- 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.

##### **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, et à 10 mètres pour les autres bâtiments.

En secteur UEb : La hauteur des constructions à l'égout des couvertures ou au sommet de l'acrotère ne peut excéder :

- 21 m pour les constructions à usage de bureau, hôtel
- 15 m pour les constructions à usage d'activités diverses
- 7m pour les constructions à usage d'habitat

Dans le reste de la zone : Non règlementée

#### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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 2m.

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

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**

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

**12.2. Normes de stationnement**

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>
<b>Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de Surface de plancher
<b>Commerces</b>	1 place/60m <sup>2</sup> de Surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 place/50m <sup>2</sup> de Surface de plancher
<b>Industrie</b>	1 place/80m <sup>2</sup> de Surface de plancher
<b>Entrepôts</b>	1 place/400m <sup>2</sup> de Surface de plancher
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

**ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**13.1. Surfaces libres de toute construction**

Les surfaces libres de toute construction doivent recevoir un revêtement végétal avec des plantations d'arbre correspondant aux essences de la région.

La surface des espaces verts doit être au minimum égale à 10% de la superficie totale du terrain.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.

**13.2. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

**ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

**ARTICLE UE 15– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

**ARTICLE UE 16– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UF

### Caractère de la zone

La zone UF correspond aux secteurs d'activités économiques.

Elle comprend 4 secteurs :

- UFa, secteur à vocation artisanale et industrielle
- UFb, secteur à vocation de bureaux et commerces correspondant à la zone des Milliaires
- UFp, secteur destiné aux activités industrielo-portuaires au bord du Rhône
- UFs, zone de sécurité liée à la mise en œuvre de produits dangereux dans l'enceinte de l'usine de pâte à papier

**Une partie de la zone UF 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 UF1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- 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,

#### De plus en secteurs UFa :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier

#### De plus en secteurs UFp, et UFs :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier
- les constructions destinées au commerce

#### De plus en secteur UFb :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'industrie

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

**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 m<sup>2</sup> 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.** 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

#### **2.3. 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 UF3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

#### 3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès :** l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

#### 3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

### **ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

#### **4.1 - Eau**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

#### **4.2 - Assainissement**

##### a) Eaux usées

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.

#### b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisés avant le rejet vers les exutoires appropriés.

#### **4.3 - Réseaux divers**

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

#### **ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### **ARTICLE UF 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **6.1. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques :**

Hors agglomération, les constructions, y compris les annexes, doivent respecter un recul minimal :

- de 75m de part et d'autre de l'axe de RD 999

De plus, un recul minimal de 35m doit être respecté de part et d'autre de la piste de liaison entre la carrière Calcia et la cimenterie.

**6.2.** Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent respecter un recul minimum de 5 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 m de l'axe de ces voies. Toutefois, en secteur UFa, le long de la rue Pasteur, les constructions pourront être implantées à l'alignement.

**6.3.** Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**6.4** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m d'un bord supérieur d'une roubine ou d'un canal d'irrigation.

#### **ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, les constructions d'une hauteur mesurée à compter du terrain naturel inférieure à 3.5m à l'égout du toit (ou sommet de l'acrotère) ou 4m au faîtage, pourront être implantée en limite séparative.

#### **ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

En secteurs UFb, UFp, et UFf :

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'unité foncière.

En secteur UFa :

L'emprise au sol n'est pas règlementée.

**ARTICLE UF 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,
- 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.

**10.2 Hauteur maximum**

En secteurs UFa et UFb :

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 15m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

Dans le reste de la zone : La hauteur n'est pas règlementée.

**ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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 2m.

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

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**

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

**12.2. Normes de stationnement**

Stationnement des véhicules automobiles :

	<b>Norme imposée</b>
<b>Hébergement hôtelier</b>	1 place / chambre
<b>Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de Surface de plancher
<b>Commerces</b>	Lorsque la surface de plancher est inférieure à 100 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher Lorsque la surface de plancher est supérieure à 100 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 place/50m <sup>2</sup> de Surface de plancher
<b>Industrie</b>	1 place/80m <sup>2</sup> de Surface de plancher
<b>Entrepôts</b>	1 place/400m <sup>2</sup> de Surface de plancher
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings

	publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable
--	----------------------------------------------------------------------------------------------

**ARTICLE UF 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**13.1. Surfaces libres de toute construction**

Les surfaces libres de toute construction doivent recevoir un revêtement végétal avec des plantations d'arbre correspondant aux essences de la région.

La surface des espaces verts doit être au minimum égale à 10% de la superficie totale du terrain.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.

**13.2. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

**ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

**ARTICLE UF 15– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

**ARTICLE UF 16– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UR

### Caractère de la zone

La zone UR correspond aux secteurs réservés à l'activité ferroviaire.

### **ARTICLE UR1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UR2 ;
- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles, de bureau, d'entrepôt, et les dépôts de toute nature autres que celles visées à l'article UR2 ;
- 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 UR2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- 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 m<sup>2</sup> 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.

- Les constructions à usage d'activités commerciales, artisanales ou industrielles, de bureau, d'entrepôt, et les dépôts de toute nature sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisées par l'exploitant sur le domaine SNCF.

#### **2.2. 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 UR3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

#### 3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès** : l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

**3.2.1. Conditions d'accès :**

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

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

**4.1 - Eau**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

**4.2 - Assainissement**

a) Eaux usées

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.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisés avant le rejet vers les exutoires appropriés.

**4.3 - Réseaux divers**

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

**ARTICLE UR 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

#### **ARTICLE UR 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques** les constructions doivent respecter un recul minimum de 8 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 11 m de l'axe de ces voies.

**6.2.** Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**6.3** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m d'un bord supérieur d'une roubine ou d'un canal d'irrigation.

#### **ARTICLE UR 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

#### **ARTICLE UR 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Les constructions non contiguës 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.

#### **ARTICLE UR 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70% de l'unité foncière.

#### **ARTICLE UR 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,
- 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.

##### **10.2 Hauteur maximum**

La hauteur maximum des constructions n'est pas réglementée.

#### **ARTICLE UR 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

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

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

### 12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

## 12.2. Normes de stationnement

- Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
<b>Bureaux</b>	1 place / 25m <sup>2</sup> de Surface de plancher
<b>Commerces</b>	Lorsque la surface de plancher est inférieure à 100 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 50m <sup>2</sup> de surface de plancher Lorsque la surface de plancher est supérieure à 100 m <sup>2</sup> : 1 place par tranche de 60m <sup>2</sup> de surface de plancher
<b>Artisanat</b>	1 place/50m <sup>2</sup> de Surface de plancher
<b>Industrie</b>	1 place/80m <sup>2</sup> de Surface de plancher
<b>Entrepôts</b>	1 place/400m <sup>2</sup> de Surface de plancher
<b>Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</b>	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

## **ARTICLE UR 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

### 13.1. Surfaces libres de toute construction

Les surfaces libres de toute construction doivent recevoir un revêtement végétal avec des plantations d'arbre correspondant aux essences de la région.

La surface des espaces verts doit être au minimum égale à 10% de la superficie totale du terrain.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.

### 13.2. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

## **ARTICLE UR 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

## **ARTICLE UR 15– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

## **ARTICLE UR 16– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UV

### Caractère de la zone

La zone UV correspond au site destiné à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage.

### **ARTICLE UV1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### Dans l'ensemble de la zone :

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'accueil des gens du voyage

### **ARTICLE UV2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :**

- Les constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif, sous réserve d'être nécessaire à l'accueil de gens du voyage.

#### **2.2. 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 UV3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

**3.1. Définition de la desserte :** Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

#### 3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles créées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoyage, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

**3.2. Définition de l'accès :** l'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

#### 3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

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

#### **ARTICLE UV 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4.1 - Eau**

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

##### **4.2 - Assainissement**

###### **a) Eaux usées**

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.

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

###### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettre l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Dans le cas d'opérations d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisés avant le rejet vers les exutoires appropriés.

##### **4.3 - Réseaux divers**

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

#### **ARTICLE UV 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### **ARTICLE UV 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

**6.1.** Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions, y compris les annexes, doivent être implantées :

- soit à l'alignement de la voie si la hauteur au faîtage n'excède pas 4m ;
- soit à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

**6.2.** Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 m d'un bord supérieur d'une roubine ou d'un canal d'irrigation.

#### **ARTICLE UV 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées :

- Soit à la limite séparative, si la hauteur au faîtage n'excède pas 4m ;

- Soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à 4 mètre.

#### **ARTICLE UV 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Non règlementé

#### **ARTICLE UV 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non règlementé

#### **ARTICLE UV 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,
- 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.

##### **10.2 Hauteur maximum**

La hauteur maximum des constructions ne pourra excéder 6m à l'égout du toit.

#### **ARTICLE UV 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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.

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

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.

#### **ARTICLE UV 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

##### **13.1. Surfaces libres de toute construction**

Les surfaces libres de toute construction doivent recevoir un revêtement végétal avec des plantations d'arbre correspondant aux essences de la région.

La surface des espaces verts doit être au minimum égale à 10% de la superficie totale du terrain.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.

##### **13.2. Aires de stationnement**

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre pour 4 emplacements.

#### **ARTICLE UV 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

**ARTICLE UV 15– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

**ARTICLE UV 16– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

# CHAPITRE 3 :

## LES ZONES A URBANISER

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

#### Caractère de la zone

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.

Elle comprend **3 secteurs** :

- **1AUa**, secteur d'urbanisation future à long terme situé au Sud du centre-ville dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée au renforcement des digues du Rhône et à la révision du PPRI
- **1AUb**, secteur d'urbanisation future à long terme sur le site dit « des quais »
- **1AUe**, secteur d'urbanisation future à long terme à vocation d'activité correspondant au développement de la zone Domitia

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones ou secteurs est conditionnée par une modification ou révision du PLU et à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'ensemble.

**Une partie de la zone 1AU 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 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2 sont interdites.

#### **ARTICLE 1AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve du respect des conditions particulières suivantes :

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

**2.2.** L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone sous réserve que :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 70m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU;
- que l'extension (dans la limite d'une seule extension) n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment et que l'ensemble (existant + extension) n'excède pas 250 m<sup>2</sup> de la surface de plancher.

### **2.3. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, 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 1AU 3 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementées.

#### **ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementées.

#### **ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **6.1. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques :**

Hors agglomération, les constructions, y compris les annexes, doivent respecter un recul minimal :

- de 75m de part et d'autre de l'axe de RD 999
- de 25m de part et d'autre de l'axe de la RD 15

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative.

#### **ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE**

Non réglementée.

#### **ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

#### **ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementée.

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

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

#### **ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementées.

**ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

**ARTICLE 1AU 15– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU 16– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non réglementé

# CHAPITRE 4 :

## LES ZONES AGRICOLES

### DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

#### 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

**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 A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

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 m<sup>2</sup> 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 et que l'emprise au sol totale des annexes n'excède pas 100m<sup>2</sup>. 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 200m<sup>2</sup> de surface de plancher totale (extension comprise) ;
- les installations classées.
- les affouillements et exhaussements de sol

## **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 80m<sup>2</sup> 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 200m<sup>2</sup> 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 40m<sup>2</sup>.

## **2.3. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition de démontrer la nécessité technique de leur implantation.**

### **2.4. En secteur Acae3 :**

Dans le secteur correspondant au périmètre de protection éloigné du champ captant de Peyrouse sont autorisées uniquement les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone A, sous réserve du respect des dispositions du rapport hydrogéologique de novembre 2010 du champ captant de Peyrouse figurant en annexe sanitaire (pièce 6.1.e du dossier de PLU) doivent être respectées.

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

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, 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.

### **2.6. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016), toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

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

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.

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

## **ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

### **1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public

d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

## **2 - Assainissement**

### - Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

### **ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

#### **6.1. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques :**

Hors agglomération, les constructions, y compris les annexes, doivent respecter un recul minimal :

- de 75m de part et d'autre de l'axe de RD 999 et de l'axe de la RD90
- de 25m de part et d'autre de l'axe de la RD 15 (au Sud de la RD 90) et de l'axe de la RD 38
- 15m de part et d'autre de l'axe de la RD 163

**6.2.** Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent respecter un recul minimum de 7 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 10 m de l'axe de ces voies et au moins à 7 m d'un bord supérieur d'une roubine ou d'un canal d'irrigation.

**6.3.** Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **ARTICLE A 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ou à 7 mètres dans le cas d'un bord supérieur d'une roubine.

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

### **ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **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.

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

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.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

#### **ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres ou ensembles végétaux de grande valeur.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes économes en eau pour la réalisation de haies ou massifs. Les essences allergènes de type pins et cyprès seront évités.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

#### **ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### **ARTICLE A 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

#### **ARTICLE A 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

# CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

## DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

### Caractère 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:

- 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

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 loisir dédié au karting existant
- 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

**Une partie de la zone N 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 N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

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 80m<sup>2</sup> ;
- 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 200m<sup>2</sup> 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 40m<sup>2</sup>.

#### **- 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.

### **2.2. De plus en secteur NL1 :**

Sont autorisés :

- l'aménagement et le changement de destination des constructions existantes, à condition d'être destinés à l'accueil du public ou au commerce.
- 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

### **2.3. De plus en secteur NL2**

Sont autorisés :

- 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

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

### **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 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.

### **2.6 En secteur Npv**

Sont autorisées uniquement :

- les constructions et installations nécessaires à la production d'électricité d'origine photovoltaïque à conditions qu'elles soient compatibles avec les servitudes relatives à l'établissement des canalisations électriques.

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

### **2.7 En secteur Nd :**

Sont autorisées uniquement :

- Les constructions et installations nécessaires aux transports des matériaux extraits des carrières.
- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- L'extension mesurée des constructions existantes à usage d'habitation, sous réserve :
  - que leur surface soit au minimum égale à 80 m<sup>2</sup> à la date d'approbation du PLU
  - à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 20 m<sup>2</sup> de la surface de plancher existante au PLU approuvé
  - et qu'elles fassent l'objet d'un accord préalable de la Direction Régionale de l'Environnement de l'Aménagement et du Logement (DREAL).

### **2.8. Secteur Nf**

Sont autorisés uniquement :

- les aménagements de toute nature réalisés par l'Etat ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens.
- l'ouverture et l'exploitation des carrières si elles concourent à diminuer le risque d'inondation (déstockage de matériaux entreposés, curage ou aménagement du lit du fleuve...). Les installations nécessaires à ces activités doivent être réalisées hors zone inondable. Toutefois, celles-ci peuvent être admises (à l'exclusion de tout bâtiment destiné à entreposer du matériel et de toute construction à usage de bureau, d'atelier...Susceptible d'abriter ou d'héberger des personnes) à condition que toutes les précautions soient prises pour que ces installations résistent à la pression des crues et n'entraient pas le libre écoulement des flots.
- Les exhaussements et affouillement de sol si leur réalisation n'est pas de nature à modifier sensiblement l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte de façon sensible aux champs d'inondation.
- les constructions et installations nécessaires à l'équipement, l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages C.N.R réalisées par elle dans le cadre de la concession qu'elle a reçue de l'Etat et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci ;
- les équipements publics et services d'intérêt public, à terre ou flottants liés à l'activité fluviale (pontons, par exemple) ;
- les constructions de toute nature, les installations et dépôts à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire réalisés par l'exploitant sur le domaine S.N.C.F.

### **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 secteurs Ncar1 et Ncae1 :**

Dans le secteur correspondant aux périmètres de protection rapprochés et éloignés du champ captant de Comps sont autorisées uniquement les constructions autorisées dans l'ensemble de la zone N, sous réserve du respect des dispositions de l'article N4 concernant les puits ou forages privés.

De plus, les dispositions du rapport hydrogéologique de juin 2013 du nouveau puit Nord figurant en annexe sanitaire (pièce 6.1.e du dossier de PLU) et de l'arrêté du 11 mai 1998 autorisant de prélever l'eau et d'exploiter les forages F1 et F2 appartenant à la commune de Nîmes, réalisés en renforcement du champ captant de Comps, situés sur le territoire de la commune de Beaucaire et déclarant d'utilité publique les périmètres de protection (pièce 6.2.b du dossier de PLU), doivent être respectées.

### **2.11. En secteur Ncar2 :**

Dans le secteur correspondant au périmètre de protection rapproché du captage du Puit des Arves, sont autorisés uniquement les constructions et installations autorisées dans l'ensemble de la zone N sous réserve :

- de nécessiter des fondations de moins de 1m ou sous réserve qu'un sondage de reconnaissance préalable ne démontre que leur base sera située à plus de 2m au-dessus du toit de l'aquifère capté par le puit des Arves ;

- de ne pas nécessiter l'ouverture de routes et autres voies de communication ;
- du respect des dispositions de l'article N4 concernant les puits ou forages privés ;
- de ne pas créer de nouveaux parking.

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.

#### **2.12. En secteur Ncae2 :**

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 N, 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.

#### **2.13. En secteur Ncae4 :**

Dans le secteur correspondant au périmètre de protection éloigné de la station de prélèvement sur le canal BRL de Campagne 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).

#### **2.14. Prise en compte des divers risques et nuisances du chapitre 6**

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, 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.

#### **2.15. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7**

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016), toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

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

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

#### **3.2 - Voirie**

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées, de caractéristiques suffisantes, et répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Elles doivent dans tous les cas permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

#### **ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

##### **4.1 - Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable.

En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de tout réseau d'épandage ou de rejet d'eaux usées. Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

**En secteurs Ncar2 et Ncae2 :** tout projet d'alimentation par une ressource privée devra également se conformer aux prescriptions 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).

**En secteurs Ncar1 et Ncae1 :** tout projet d'alimentation par une ressource privée devra également se conformer aux prescriptions du rapport hydrogéologique de juin 2013 du nouveau puit Nord figurant en annexe sanitaire (pièce 6.1.e du dossier de PLU) et de l'arrêté du 11 mai 1998 autorisant de prélever l'eau et d'exploiter les forages F1 et F2 appartenant à la commune de Nîmes, réalisés en renforcement du champ captant de Comps, situés sur le territoire de la commune de Beaucaire et déclarant d'utilité publique les périmètres de protection (pièce 6.2.b du dossier de PLU)

##### **4.2 - Assainissement**

###### **- Eaux usées :**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement.

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières et fossés est interdite.

#### **ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

#### **ARTICLE N 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **6.1. Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques :**

Hors agglomération, les constructions, y compris les annexes, doivent respecter un recul minimal :

- de 75m de part et d'autre de l'axe de RD 999, de l'axe de la RD90, et de l'axe de la RD986L (au Nord de la RD 999)
- de 35 m de l'axe de la RD 986 L (au Sud de l'intersection avec la RD 999)
- de 25m de part et d'autre de l'axe de la RD 15, de l'axe de la RD 38,
- de 15m de part et d'autre de l'axe de la RD 2b, de l'axe de la RD 183, de l'axe de la RD 163 et de l'axe de la RD 90-Montfrin

De plus, un recul minimal de 35m doit être respecté de part et d'autre de la piste de liaison entre la carrière Calcia et la cimenterie.

**6.2. En zone N (hors secteurs Npv et Nc) :** Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent respecter un recul minimum de 4 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 m de l'axe de ces voies.

En secteur Npv :

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à l'alignement des autres voies et emprises publiques ou respecter un recul minimum de 1m.

En secteur Nc :

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent respecter un recul minimum de 7 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 10 m de l'axe de ces voies.

**6.3. Dans l'ensemble de la zone :**

Les constructions doivent respecter un recul minimum d'au moins à 7m d'un bord supérieur d'une roubine ou d'un canal d'irrigation.

Des implantations différentes du 6.1. peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

#### **ARTICLE N 7 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En zone N (hors secteurs Npv) :

Les bâtiments devront respecter une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

En secteur Npv :

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou respecter un recul minimum de 1m.

Dans l'ensemble de la zone : Des implantations différentes peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

#### **ARTICLE N 8 -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

#### **ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE N 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

En zone N (hors secteurs Nf, NL1, NL2, NL3) : La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage ne pourra excéder 9m au faîtage.

En zone Nf, NL1, NL2, NL3 : la hauteur des constructions n'est pas règlementée.

En secteur Npv : La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 5 m.

En secteur Nc :

La hauteur des constructions mesurée à partir du sol naturel jusqu'au faîtage est fixée à 12m .

Dans l'ensemble de la zone : 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**

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.

En secteur Npv :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les différents types d'occupation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation ; leur architecture, leurs dimensions, ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires, elles peuvent être constituées de talus, de haies végétales d'essences locales.

Sont autorisées uniquement :

- Les grillages galvanisés de couleur verte sur poteaux bois ou métalliques d'une hauteur maximale de 2m.
- Le projet devra prendre en considération les continuités écologiques de la faune présente et ne pas constituer d'entrave aux continuités piétonnes dans ce secteur.

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

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

En secteur Npv :

Norme imposée : 2 places de stationnement minimum afin de répondre aux besoins des opérations de maintenance et de surveillance du site.

### **ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme. Toute demande de défrichement y est irrecevable. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

Les individus végétaux remarquables identifiés aux documents graphiques, et dont la liste est indiquée au chapitre 7 au présent règlement, doivent être conservés. Ils ne peuvent être abattus qu'en cas de risque avéré de chute menaçant la sécurité publique.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

*La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.*

**ARTICLE N 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non règlementé

**ARTICLE N 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Non règlementé

---

# CHAPITRE 6 :

## DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

---

### A) Risques Naturels Inondation

#### **Plan de Prévention des Risques Naturels Inondation du Rhône**

Le Plan de Prévention des Risques Inondation de la commune de Beaucaire, approuvé par arrêté préfectoral du 13 juillet 2012 est applicable sur le territoire communal et ses dispositions s'imposent au Plan Local d'Urbanisme. Ce document est annexé au présent P.L.U en tant que Servitudes d'Utilité Publique. Ce document distingue 12 types de zones :

- Fd = zone comprise dans la bande de sécurité (100m à 400m) à l'arrière d'une digue
- F-Ucud = zone de centre urbain comprise dans la bande de sécurité (100m à 400m) à l'arrière d'une digue zone de risque moyen
- F-U0 = zone de développement futur inondable par un aléa fort
- F-Uesm = espace stratégique en mutation inondable par un aléa fort
- F-Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa fort
- F-U = zone urbanisée inondable par un aléa fort
- F-NU = zone non urbanisée inondable par un aléa fort
- M-U = zone urbanisée inondable par un aléa modéré
- M-U0 = zone de développement futur inondable par un aléa modéré
- M-Uesm = espace stratégique en mutation inondable par un aléa modéré
- M-Ucu = zone de centre urbain inondable par un aléa modéré
- M-NU = zone non urbanisée inondable par un aléa modéré

La cartographie du zonage réglementaire du PPRi est annexé au PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

#### **Intégration des dispositions du P.P.R.I de la commune de Beaucaire dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.**

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

## **B) Zones de risques technologiques**

La commune de Beaucaire regroupe plusieurs installations à risques technologiques.

### **RISQUE LIÉ À LA MISE EN ŒUVRE DE PRODUITS DANGEREUX DANS L'ENCEINTE DE L'USINE DE PÂTE À PAPIER DE LA CELLULOSE DU RHÔNE ET D'AQUITAINE À TARASCON**

Des Zones d'isolement ont été définies.

1- Objet et fondement réglementaires des zones d'isolement définies :

Sur une partie du territoire communal, autour des installations de l'usine de la S.A. Cellulose du Rhône et d'Aquitaine, les occupations du sol autorisées peuvent être affectées en raison de risques technologiques majeurs. Afin de limiter les conséquences d'un sinistre éventuel, pour les personnes et pour l'environnement, il convient de réglementer les types d'occupation dans les zones concernées.

Les zones d'isolement retenues sont établies sur la base des textes suivants :

- la loi du 19 Juillet 1976 et le décret d'application du 21 Septembre 1977 qui assurent l'application de la directive européenne dite de "SEVESO" du 24 Juin 1982. Cette directive concerne les risques d'accidents majeurs dans certaines activités industrielles et impose des études de dangers ;
- la loi du 22 Juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs.

Les services chargés de l'application de ces deux lois pourront être appelés à se prononcer sur les conditions de sécurité auxquelles devront satisfaire les constructions et utilisations du sol pouvant être utilisées.

2- Définition et réglementation des zones d'isolement :

Les deux zones retenues, Z1 et Z2, figurent sur les documents graphiques du Plan d'Occupation des Sols. Dans la zone Z1, la plus proche de l'installation potentiellement dangereuse, il convient, en pratique, de ne pas augmenter le nombre de personnes présentes hors de l'activité industrielle qui engendre les distances d'isolement ou des activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement.

Dans la zone Z2, la plus éloignée de l'installation potentiellement dangereuse, seule une augmentation limitée du nombre de personnes présentes doit être admise (la présence sur le site de 25 personnes à l'hectare doit être considérée comme une moyenne à respecter).

Les règles définies pour les deux zones retenues s'appliquent concurremment avec celles du règlement propre de chaque zone du Plan Local d'Urbanisme.

Dans ces deux zones, Z1 et Z2, les constructions, installations et travaux divers, soumis aux règles du Code de l'Urbanisme, sont interdits à l'exception de ceux définis ci-après :

#### **Zone Z1 :**

##### **Peuvent être autorisés :**

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement ou pour les activités voisines qui concourent directement à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement,
- l'extension mesurée des constructions à usage industriel pour les activités industrielles existantes ne générant pas les distances d'isolement ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprise ...) ;
- les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, qui n'entraînent pas d'extension, sans changement de destination ;
- les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

**Zone Z2:**

Peuvent être autorisés :

- les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel ainsi que les constructions ou l'extension des constructions à usage d'entrepôts, conformes à la vocation de la zone ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance ...) ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage de services, lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprises ...) ;
- les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation, de bureau, d'un étage au plus, implantées sur des terrains.

\*de surface supérieure à 2 000 M2 avec un C.O.S. égal, au plus, à 0,08 pour les constructions individuelles,

\*de surface supérieure à 1 000 M2 avec un C.O.S. égal, au plus, à 0,08 pour les constructions édifiées sur les lots d'un lotissement.

- les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place ;
- les aires de sport, à condition qu'elles ne comportent pas de structure destinée à l'accueil du public.

**RISQUE LIE AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES**

**Pipeline Espiguette/Noves**

Le territoire communal de Beaucaire est traversé par un pipeline exploité par la société T.R.A.P.I.L qui fait l'objet d'une servitude d'utilité publique (I1bis) de 12m axée sur la conduite définie par décret n°2012-615 du 2/05/2012.

La présence de cette canalisation donne également lieu à des prescriptions d'urbanisme relatives à la prise en compte du risque technologique. L'arrêté du 5 mars 2014 définissant les modalités d'application du chapitre V du titre V du livre V du code de l'environnement et portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, définit les zones d'effet des phénomènes dangereux suivants :

Zones d'effets	Phénomènes dangereux retenus	
	<i>Brèche 12mm</i>	<i>Rupture totale</i>
Zone des effets irréversibles	46 m	320 m
Zone des premiers effets létaux	38 m	200 m
Zone des effets létaux significatifs	31 m	200 m

Le développement de l'urbanisation devra prendre en compte ces distances, notamment pour les projets de constructions d'établissements recevant du public, d'installations nucléaires de base, d'immeubles de grandes hauteurs, de lotissements, de zones artisanales ou industrielles...

En application des dispositions du chapitre IV du titre V du livre V du code de l'environnement et depuis le 1/07/2012, pour tous les travaux situés dans une bande de 50m de part et d'autre de la canalisation, la consultation du guichet unique à l'adresse internet suivante est obligatoire :

<http://www.reseaux-et-canalisation.ineris.fr>

**OUVRAGES DE TRANSPORT DE GAZ NATUREL A HAUTE PRESSION**

Cette commune est traversée par les ouvrages de transport de gaz naturel haute pression suivants :

Canalisations	DN
BEUCAIRE - BEUCAIRE (Ant CI CALCIA)	80
BEUCAIRE - ARLES (Traversée du Rhône)	80
BEUCAIRE - BEUCAIRE (Ant CI CALCIA)	100
BEUCAIRE - BEUCAIRE (DP Saint-Joseph)	100
Tronçons antenne BEUCAIRE - TARASCON hors service hors gaz	100
Antenne BEUCAIRE – TARASCON deux déviations en projet en 2016	100
BEUCAIRE - BEUCAIRE (Ant CI CALCIA)	100
BEUCAIRE - BEUCAIRE (Ant CI FIBRAVER)	100
BEUCAIRE - BEUCAIRE (Alim DP ZI)	100
TARASCON - TARASCON (Alim DP)	100
BEUCAIRE - ARLES (Traversée du Rhône)	100
BEUCAIRE - BEUCAIRE (Alim DP ZI)	150
BEUCAIRE - ARLES (Alim CI SETHELEC)	150
BEUCAIRE - ARLES (Alim CI SETHELEC)	200
BEUCAIRE - ARLES (Traversée du Rhône)	400
SAINT-MARTIN-DE-CRAU - MONTPELLIER (Art du Languedoc)	400
SAINT-MARTIN-DE-CRAU - MONTARNAUD (Art du midi)	800

La cartographie de ces ouvrages et des zones de danger est annexé au PLU au titre des Servitudes d'Utilité Publique. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

**RISQUE LIE A L'ETABLISSEMENT SAS LA GLORIETTE**

Sur la base des éléments du rapport du 4 septembre 2013 de l'inspection des installations classées et de la cartographie des aléas associée, et en application de la circulaire DPPR/ SEI2/FA-07-0066 du 4 mai 2007 relative à la maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées, les recommandations suivantes sont prescrites :

- **Pour la zone B1** : Pour les zones exposées à un effet thermique relevant du seuil des effets irréversibles (SEI), l'aménagement ou l'extension de constructions existantes sont possibles. Par ailleurs, l'autorisation de nouvelles constructions est possible sous réserve de ne pas augmenter la population totale exposée à ces effets irréversibles. Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre.
- **Pour la zone B2** : Pour les zones exposées à des effets indirects par bris de vitre, l'autorisation de nouvelles constructions est la règle, il conviendra néanmoins d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression (renforcement des vitrages...).
- **Pour la zone b** : Pour les zones exposées à des effets indirects par bris de vitre, l'autorisation de nouvelles constructions est la règle. Néanmoins, il conviendra d'introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions permettant de réduire la vulnérabilité des projets à l'effet de surpression (renforcement des vitrages...).

La cartographie des zones d'aléas est annexé au PLU en tant qu'annexe informative (pièce 6.3.a).

### **C) Zones de risques liées à la sismicité**

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n°3 d'aléa modéré, sont applicables les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique.

### **D) Zone de bruit**

Les bâtiments à usage d'habitation, à usage d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à usage d'hébergement touristique édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Sont concernées sur le territoire communal :

- la ligne S.N.C.F. NIMES/TARASCON,
- la route départementale 986 L,
- la route départementale 999,
- la route départementale 90,
- la route départementale 38,
- la route départementale 15,
- Avenue de Farciennes,
- Avenue de la Plaine
- Quai de la Paix,
- Route de Nîmes.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme.

Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

### **E) Bruit des activités**

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

# CHAPITRE 7 :

## Dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager

(Articles L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme)

Les articles L.151 19 et 23 du Code de l'Urbanisme permettent, dans le cadre du PLU, d'identifier et de localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

A ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent chapitre est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document :

**Les bâtiments ou constructions à protéger au titre de leur valeur paysagère, historique ou culturelle :**

Les bâtiments ou constructions « remarquables » sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme représentant une étoile.

Ils sont numérotés :

N°	Nom	Type
1	Viaduc de la voie ferrée	Bâtiment à protéger
2	Viaduc de la voie ferrée	Bâtiment à protéger
3	Chapelle Saint-Pierre de Camppublic	Bâtiment à protéger
4	Chapelle de Saugean	Bâtiment à protéger

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

Les Bâtiments ou constructions à protéger doivent être conservés et restaurés, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a) respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment, les porches et les halls d'entrée, en veillant à la bonne mise en œuvre des travaux qui visent à améliorer les conditions d'accessibilité, d'habitabilité ou de sécurité ;

b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures et les devantures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère, et notamment les supports publicitaires ;

c) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

**Les boisements et espaces paysagers à protéger au titre du paysage ou de leur valeur écologique :**

- les alignements d'arbres
- les espaces verts privés ou publics

Ils sont représentés dans le présent PLU par une succession de pictogrammes verts, il s'agit de :

Nom	Situation
Alignement d'arbres	Champ de Foire
Alignement d'arbres	Boulevard du maréchal Foch
Tilleuls	Place Raimond VII
Alignement d'arbres	Boulevard du maréchal Joffre
Espaces verts et alignements d'arbres	Chemin des Romains
Ripisylve	Canal du Rhône à Sète
Ripisylve	Canal Le Canon
Boisements	chemin exploitation ENCL Argent (Via Domitia)

Prescriptions spécifiques relatives aux alignements d'arbres, espaces verts et boisements : Les coupes et abattages d'arbres de haute tige sont proscrits, hormis pour des raisons de sécurité, de maladie, ou lorsqu'ils sont indispensables à la réalisation de projets d'aménagement de l'espace public.

Tout abattage d'arbre doit être compensé par la plantation d'un arbre de haute tige, d'une espèce locale, dans le respect du principe d'alignement planté.

# CHAPITRE 8 :

## DISPOSITIONS particulières RELATIVES A LA MIXITE SOCIALE (Article L.151-41 4° et L 151-15 du Code de l'Urbanisme)

### SERVITUDE DE MIXITE SOCIALE DEFINIE AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-41 DU CODE DE L'URBANISME

#### Présentation de la servitude :

L'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) offre la possibilité aux communes d'instituer une servitude consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit.

La constructibilité sur ces terrains est liée à la réalisation des programmes de logements tels que définis ci-après. Ces opérations de logements peuvent être réalisées par le propriétaire du terrain ou par un tiers à qui le terrain aura été cédé.

Un droit de délaissement est ouvert aux propriétaires des terrains concernés par la mise en œuvre de cette servitude, conformément aux dispositions des articles L.152-2 et L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016). Le bénéficiaire est alors la commune.

#### Modalités d'application de la servitude :

Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette concession est authentique par un acte notarié.

### LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE au titre de l'article L.151-41 4° du Code de l'urbanisme

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Surface de plancher
SMS 1 2	Sud Farciennes	Un minimum de 80% de Logements Locatifs Sociaux	6 500 m <sup>2</sup>

## SECTEUR DE MIXITE SOCIALE DEFINI AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-15 DU CODE DE L'URBANISME

L'article L 151-15 du Code de l'urbanisme (version en vigueur au 1<sup>er</sup> janvier 2016) dispose que le règlement peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### LISTE DES SERVITUDES DE MIXITE SOCIALE au titre de l'article ~~L.151-41-4~~ L 151-15 du Code de l'urbanisme

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements	Surface de plancher
SMS-2-1	Sud Canal	Un minimum de 25% de Logements sociaux (locatif et accession)	35 000 m <sup>2</sup>

---

# CHAPITRE 9 :

## LEXIQUE et MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

---

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.
- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ....). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.
- **Arbre de haute tige** : Il s'agit d'un arbre qui entre dans la catégorie des arbres définis notamment par les normes AFNOR – NF V 12 051 – 054 et 055
- **Clôture** : les dispositions relatives aux clôtures sont définies aux articles L. 441-1 à L. 441-3 et R. 441-1 à R.441-11 du Code de l'Urbanisme. On rappelle que les motifs d'interdiction à la réalisation d'une clôture sont limités par le Code Civil qui édicte dans son article 647 que « tout propriétaire a le droit de clore son héritage ». Dans le présent règlement, les clôtures bénéficiant d'un régime spécifique ne sont pas considérées comme des constructions.
- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire, qu'ils soient soumis à permis de construire ou à déclaration de travaux.
- **Destinations** :
  - **Constructions à usage d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf définition précédente).
  - **Constructions à usage de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.
  - **Constructions à usage de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

- **Constructions à usage d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

- **Constructions à d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

- **Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif** : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

- les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux qui accueillent le public
- les crèches et haltes garderies
- les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire
- les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur
- les établissements pénitentiaires
- les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraite, centre médico-social
- les établissements d'action sociale
- les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique
- les établissements sportifs à caractère non commercial
- les lieux de culte
- les parcs d'exposition
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...)

- **Construction à usage d'hébergement hôtelier** : il s'agit des hôtels de tourisme tels que définis par arrêté ministériel du 16 Décembre 1964.

- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles

- **Emprise au sol** : elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus), et la superficie du terrain, exception faite :

- des constructions ou parties de constructions enterrées ou partiellement enterrées ne dépassant pas de plus de 60 cm le sol existant avant travaux.
- des bassins de rétention

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de reconstruction, de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie par le règlement.

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

- **Extension** : L'extension est l'agrandissement de la surface existante d'un bâtiment. Une extension peut-être envisagée soit en hauteur (c'est une surélévation) soit à l'horizontal.

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.
- **Terrain ou unité foncière** : ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire.
- **Mur de soutènement** : un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Même si le mur a été construit en limite de propriété, il constitue, en raison de sa fonction, un mur de soutènement et non un mur de clôture. Ainsi, les dispositions relatives aux clôtures ne lui sont pas applicables. En revanche, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture celui qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après apport de remblais. Le mur de soutènement peut être surmonté d'une clôture qui est soumise au régime des clôtures.
- **Mur de clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.  
Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édiflée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.  
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....
- **Mur écran** : lorsqu'ils ne constituent pas une clôture au sens ci-dessus, les murs (murs de soutènement, murs écrans,...) dont la hauteur dépasse 2 mètres sont soumis au régime déclaratif applicable aux constructions exemptées du permis de construire : cette règle s'applique sur l'ensemble du territoire. En-deça de ce seuil, leur édification n'est pas contrôlée au titre du code de l'urbanisme.
- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.
- **Logement social** : Les logements sociaux sont ceux qui sont définis à l'article L.320-5 du Code de la construction et de l'habitation.
- **Surface de plancher** : Elle est définie à l'article L112-1 du code de l'urbanisme qui prévoit que sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

#### MODALITES D'APPLICATION DES REGLES

**Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques)** concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique donc pas par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.

**Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).**