

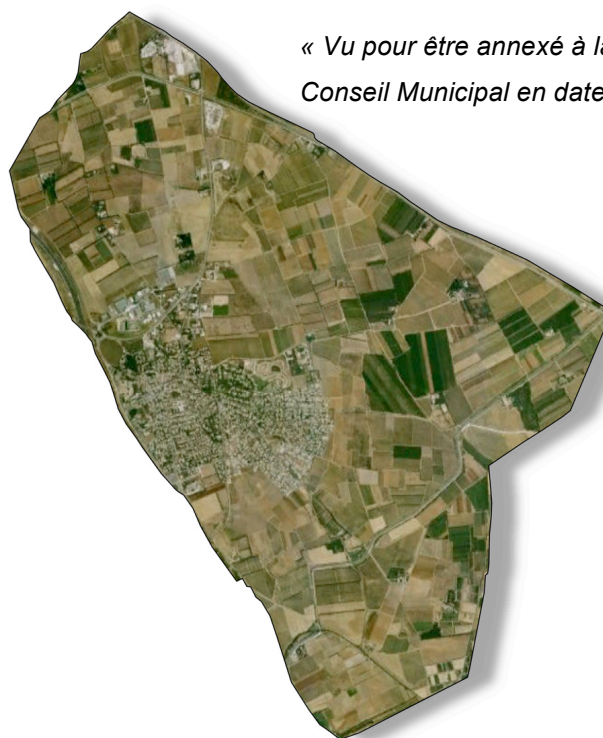
PLAN LOCAL D'URBANISME

Ville de Garons



4

Règlement



« Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil Municipal en date du

Approbation du P.O.S. : DCM du 26/01/1983

Approbation 1^{re}révision : DCM du 04/02/1991

Approbation 2^{re}révision : DCM du 14/09/1994

**Prescription de la révision du POS et d'élaboration du
PLU : DCM du 12/12/2005**

Arrêt du projet de PLU: DCM du 03/11/2011

Approbation du PLU : DCM du

Adele-SFI

434 rue Etienne Lenoir 30900 Nîmes

Tél/fax : 04 66 64 01 74

adelesfi@wanadoo.fr

ADELE ■ ■ ■
SFI
urbanisme

TABLE DES MATIERES

RAPPELS DIVERS	3
1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	6
2. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS OU REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS.....	6
3. DEROGATIONS, ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS	7
4. RISQUE INONDATION	8
5. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE.....	10
6. DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES.....	11
7. RAPPELS ET DEFINITIONS INDICATIVES DIVERSES	11
8. RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT.....	25
9. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	27
TITRE I -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	31
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA	32
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD	39
CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE	47
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP	53
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	57
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU	58
CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE.....	64
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	75
CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A.....	76

RAPPELS DIVERS

1. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le règlement s'applique à l'ensemble du territoire communal de Garons.

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

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

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

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

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

Article R111-15 : Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

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

2. Les articles L.111-7, L.111-8, L.111-9, L.111-10, L.111-11, L.123-6 (dernier alinéa), L.313-2 (2^{ème} alinéa) notamment du code de l'urbanisme.

3. Autres textes :

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

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

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

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

4. **Les servitudes d'utilité publique qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et figurant en annexes du PLU.**
5. **Les périmètres visés à l'article R. 123-13 du code de l'urbanisme** qui sont reportés à titre d'information sur les documents graphiques. Est concerné le projet de Z.A.C. « Carrière des Amoureux » dont le dossier de création a été approuvé en décembre 2010.
6. **Pour rappel, les règles des lotissements de moins de 10 ans restent applicables.**

3. DEROGATIONS, ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS

1 - Adaptations mineures

Les articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L123-1-9 du code de l'urbanisme).

Elles sont accordées par l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisations de construire.

2 - Dérogations

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

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

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

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

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

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

Par ailleurs, des dérogations pourront être accordées afin de permettre les constructions, ouvrages et installations nécessaires à l'exploitation du service ferroviaire.

3. Autres dispositions

a) Bâtiments sinistrés (articles 1 à 14)

Conformément à l'article L.111-3 du Code de l'Urbanisme :

« La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut être également autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L.421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristique de ce bâtiment. »

Toutefois, lorsque le bâtiment a été détruit par un sinistre dans la zone inondable repérée au document graphique, la reconstruction du bâtiment est soumise aux règles liées à cette zone.

b) Espaces boisés classés, espaces libres et plantations (article 13)

Les Espaces Boisés Classés (EBC) à conserver portés au plan doivent être protégés. Ils sont soumis, pour leur entretien et leur aménagement, aux dispositions de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans ces secteurs. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

c) Dispositions particulières pour la réalisation de piscines (articles 6 à 8) :

Dans les zones U et AU, lorsque du fait de la configuration du terrain, de sa surface ou de l'implantation des bâtiments existants, la réalisation d'une piscine est rendue impossible au regard des dispositions des articles 6, 7 et 8 des règlements de zones, cette dernière pourra être implantée dans les marges de recul visées dans ces articles, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites de l'unité foncière et des bâtiments existants, et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

4. RISQUE INONDATION

Dans les parties des zones 2AUEb, 2AUEe et A concernées par un risque inondation (suivant l'analyse hydrogéomorphologique et les études hydrauliques Loi sur l'Eau réalisées dans le cadre de la ZAC MITRA) et délimitées à titre informatif sur le plan de zonage (cette délimitation pouvant évoluer en fonction de la connaissance de l'aléa), les occupations ou utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques. Ces prescriptions sont définies dans les chapitres relatifs aux « zones à urbaniser » (AU) et aux « zones agricoles » (A).

5. RISQUE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

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

Aussi, afin d'établir un constat scientifique objectif et de disposer de documents de références permettant une information préventive, le Ministère en charge de l'écologie et du développement durable a demandé au Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) de réaliser une cartographie de cet aléa à l'échelle départementale. Cette étude a permis de définir deux types de

zones en fonction de leur niveau d'aléa : une zone très exposée (B1) et une zone faiblement à moyennement exposée (B2). L'ensemble du territoire de Garons est concerné par la zone B2 (cartographie jointe en annexe 6.11 du présent PLU).

Même si ces zones n'ont pas vocation à être rendues inconstructibles pour ce motif, il est recommandé de faire réaliser une série d'études géotechniques sur l'ensemble de la parcelle, définissant les dispositions constructives et environnementales nécessaires pour assurer la stabilité des bâtiments (Cf. annexe 6.11 du présent PLU).

6. RISQUE SISMIQUE

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

Ce classement implique l'application de dispositions constructives sur le territoire (cf. annexe 6.12 du présent PLU).

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

7. NUISANCES SONORES LIEES A L'AERODROME DE NIMES-GARONS

La commune de Garons est concernée par des nuisances sonores liées à la base aéronautique navale de Nîmes-Garons. En 1984, il a été défini un Plan d'Exposition au Bruit (PEB) qui est un instrument juridique destiné à maîtriser l'urbanisation autour des aéroports en limitant les droits à construire dans les zones de bruit et en imposant une isolation acoustique renforcée pour les constructions autorisées dans ces zones.

Par arrêté n°2008-141-12 du 20 mai 2008, le Préfet du Gard a décidé la mise en révision du PEB de l'aérodrome Nîmes-Garons. Le projet n'étant à ce jour pas approuvé, c'est donc toujours le PEB de 1984 qui s'applique sur le territoire communal (cf. annexe 6.9 du présent PLU).

C'est un document d'urbanisme opposable à toute personne publique ou privée et les dispositions du PLU doivent être compatibles avec les prescriptions du PEB en vigueur.

Le PEB définit des zones de bruit autour de l'aéroport. Il s'appuie sur des hypothèses à court, moyen et long terme de développement et d'utilisation de l'aéroport. Les zones de bruit du PEB ne reflètent pas nécessairement la réalité du moment, mais l'enveloppe des expositions au bruit des avions à court, moyen et long terme.

Le PEB délimite 3 voire 4 zones d'exposition au bruit aux abords de l'aéroport :

- la zone d'exposition au bruit « A »
- la zone d'exposition au bruit « B »
- la zone d'exposition au bruit dite « C »
- la zone d'exposition au bruit « Extérieur immédiat ou proche de la zone C ».

Dans chaque zone des recommandations d'isolation acoustique ont été définies selon la destination de la construction (habitat, hôtels, bureaux, locaux d'enseignement,...). Elles sont présentées en annexe 6.9.3 du présent PLU.

8. NUISANCES SONORES LIEES AUX INFRASTRUCTURES TERRESTRES

Les dispositions de l'arrêté du 30 mai 1996 relatif aux modalités de classement des infrastructures de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit, sont applicables dans le département du Gard et donc sur la commune de Garons aux abords du tracé des infrastructures de transports terrestres.

Les nuisances sonores dues aux infrastructures de transports terrestres sont classées en 5 catégories qui mentionnent la largeur des secteurs affectés par le bruit. La largeur des secteurs affectés par le bruit correspond à la distance comptée de part et d'autre de l'infrastructure à partir :

- pour les infrastructures routières, du bord extérieur de la chaussée la plus proche,
- pour les infrastructures ferroviaires, du bord du rail extérieur de la voie la plus proche.

La commune de Garons est concernée par des infrastructures de catégories 1, 2 et 3 :

- La RD 442, la RD 442a et la RD 6113 sont classées en catégorie 3, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de ces routes est de 100 mètres.
- L'autoroute A54 est classée en catégorie 1, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette route est de 300 mètres.
- La future voie de la LGV est classée en catégorie 2, la largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de part et d'autre de cette voie est de 250 mètres.

Les habitations, les bâtiments liés à l'enseignement, la santé et d'action sociale ainsi que certains bâtiments touristiques sont concernés par un isolement acoustique s'ils se situent à proximité de ces axes.

Les niveaux sonores que les constructeurs sont tenus de prendre en compte pour la détermination de l'isolement acoustique des bâtiments à construire inclus dans les secteurs affectés par le bruit sont les suivants :

Catégorie classement sonore	Infrastructures concernées sur la commune de Garons	Niveau sonore au point de référence, en période diurne (en dB(A))	Niveau sonore au point de référence, en période nocturne (en dB(A))
1	Autoroute A54	83	78
2	Future ligne TGV	79	74

Des précisions sont apportées en annexe 6.6 du présent PLU.

9. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

Avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc...) entraînant des terrassements et des affouillements dans les zones de sites historiques et archéologiques dont la liste figure en annexe 6.5 du présent PLU, prévenir le service compétent, afin de lui permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

10. DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES

Toute construction doit prendre en compte l'accès à la ville par les personnes handicapées (mobilité réduite, déficience visuelle, etc.), qu'il s'agisse de l'aménagement ou de la construction de nouveaux logements, de réalisation d'accès, de circulation piéton ou de stationnement, dans le respect des lois et règlements afférents à ce domaine.

Les constructions neuves ou réhabilitations lourdes de logements collectifs, d'établissements recevant du public, ou de programmes de bureaux, ainsi que la voirie et les cheminements desservant ces immeubles, doivent être conformes aux normes d'accessibilité pour les personnes à mobilité réduite. Les voies doivent notamment répondre aux normes minimales en vigueur concernant la circulation des handicapés moteurs (article R.111-18 notamment du Code de la construction et de l'habitation).

Tous les logements accessibles par ascenseur ou en rez-de-chaussée doivent être adaptables, conformément aux dispositions légales.

En outre, dans les programmes d'au moins 35 logements, réalisés en une ou plusieurs tranches, un logement et une place de stationnement au moins sur 35 devront être adaptés aux personnes handicapées et être susceptibles de répondre à toutes les pathologies.

Dans le cas de réhabilitation de locaux commerciaux, l'adaptation des accès à l'intention des personnes à mobilité réduite, en fonction de la dimension, des capacités d'accueil et de la configuration des locaux peut être exigée.

11. Rappels et définitions indicatives diverses

- RAPPELS DIVERS :

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration, dans le cas prévus à l'article R421-12 du code de l'urbanisme.

Les **coupes et abattages d'arbres** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels au document graphique.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés conformément à l'article L.311-1 du Code forestier.

Les **accès** sur les voies publiques sont soumis à autorisation (permission de voirie).

- DIFFERENTS TYPES DE DEMANDES D'OCCUPER LE SOL :

Déclaration préalable : cf. article L.421-4, R.421-9 à R.421-12, R.421-17, R.421-23 à R.421-25

Permis de construire : cf. articles L.421-1, R.421-1, R.421-14 à R.421-16

Permis d'aménager : cf. articles L.421-2, R.421-19 à R.421-22

Permis de démolir : cf. articles L.421-3, R.421-26 à R.421-29

Sans formalités : cf. articles L.421-5, R.421-2 à R.421-8-1

- DEFINITIONS DIVERSES :

Accès direct

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

Activités

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

Activités artisanales

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

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

Activités industrielles

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

Adaptations mineures

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

Affouillements et exhaussements du sol

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

Aire de stationnement

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

Toute place devra présenter une largeur d'au moins 2,80 mètres et une longueur d'au moins 5 mètres. Seules seront prises en compte les places avec un accès direct.

Alignement

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

Annexe

Construction séparée ou non de la construction principale dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale réglementairement admise dans la zone (liste d'exemples non

exhaustive: atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole ne sont pas des annexes.

Arbres de hautes tiges

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

Baie

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

Bâtiment

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

Camping, Caravane

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

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

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

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

Carrière

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

Changement de destination :

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

Changement de destination et réduction de la vulnérabilité :

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

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

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

Clôtures

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

Contigu

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

Coefficient d'imperméabilisation

C'est le rapport entre la surface imperméabilisée et la surface totale considérée. Ce coefficient dépend surtout du rapport entre la surface bâtie et les espaces libres.

Coefficient d'Occupation du Sol (COS)

Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L. 130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R. 332-15 et R. 332-16. La surface de plancher ou, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Construction

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

Cote NGF

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

Côte TN (terrain naturel)

Cote du terrain naturel avant travaux, avant projet.

Cote PHE (cote des plus hautes eaux)

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

Cote de référence

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

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

Crue de référence

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

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

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

coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;

cordonnerie ;

photo ;

reprographie, imprimerie, photocopie ;

optique ;

fleuriste ;

serrurerie ;

pressing, retouches, repassage;

toiletage ;

toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation... ;

- **Bureaux (activités tertiaires) et services :**

bureaux et activités tertiaires ;

médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;

sièges sociaux ;

autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public,

éditeur, etc. ;

bureau d'études : informatique, etc. ;

agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,
 agences de voyage, auto-école, etc. ;
 prestations de services aux entreprises : nettoyage ;
 établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile,
 vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;
 locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;

- Commerces :

- commerce alimentaire :

alimentation générale ;
 boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
 boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
 caviste ;
 produits diététiques ;
 cafés et restaurants ;
 primeurs ;

- commerce non alimentaire :

- équipement de la personne :

chaussures ;
 lingerie ;
 sports ;
 prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;

- équipement de la maison :

brocante ;
 gros et petit électroménager ;
 gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
 quincaillerie ;
 tissus ;
 vaisselle et liste de mariage ;

- automobiles – motos –cycles :

concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
 station essence ;

- loisirs :

sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
 musique ;
 jouets, jeux ;
 librairie, bouquiniste, papeterie ;

- divers :

pharmacie hors CDEC ;
 tabac ;
 presse ;
 cadeaux divers ;
 fleuriste, graines, plantes ;
 horlogerie, bijouterie ;
 mercerie ;

maroquinerie ;
 parfumerie ;
 galerie d'art ;
 animalerie

- **Entrepôts** (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...);

- **Equipements publics ou d'intérêt collectif :**

Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif ; hospitalier ; sanitaire ; social ; de l'enseignement et des services annexes ; culturel ; sportif ; de la défense et de la sécurité ; qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organisme privé chargé de satisfaire un intérêt collectif.

Les aires d'accueil des gens du voyage et les jardins familiaux constituent des équipements publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition.

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

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

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

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

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

- **Exploitation forestière** ;

- **Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...);

- **Hébergement hôtelier** ;

- **Industrie** (comprenant notamment les activités scientifiques et techniques) ;

Digue

Ouvrage de protection contre les inondations dont au moins une partie est construite en élévation au-dessus du niveau du terrain naturel et destiné à contenir épisodiquement un flux d'eau afin de protéger des zones naturellement inondables

Emplacements réservés

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

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

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

Emprise au sol (des constructions)

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

Emprise d'une voie

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

Equipement d'intérêt général (au sens du risque inondation)

Equipement destiné à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, réseaux, équipement de transport public de personnes, protection rapprochée des lieux densément urbanisés,...).

Equipement public

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

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

Espaces Boisés Classés (EBC)

Les POS / PLU peuvent classer comme espace boisé, les bois, forêts, parcs, haies à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection et la création de boisements.

Défrichement : il est interdit dans les espaces boisés classés (*Code Forestier pour les autres cas*).

Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied.

Espace refuge

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

- pour les logements, le nombre d'occupants moyen est fixé à 3.
- pour les Établissement Recevant du Public, l'effectif autorisé constitue le nombre d'occupant potentiel.

- pour les espaces de bureau et d'activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

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

Etablissement nécessaire à la gestion de crise

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

Etablissement recevant des populations à caractère vulnérable

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

Etage

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

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

Ainsi, peuvent être distinguées les constructions sans étage avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+2), etc...

Existant (bâtiment ou construction)

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

Extension

Augmentation de l'emprise au sol et ou de la taille d'un bâtiment.

Gabarit

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

Hauteur d'eau

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

Ilot

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

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)

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

Limites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

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

Loggia

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

Lotissement

Constitue un lotissement la division en propriété ou en jouissance d'une unité foncière ou de plusieurs unités foncières contiguës ayant pour objet de créer un ou plusieurs lots destinés à être bâtis (Cf. article L442-1 du Code de l'urbanisme).

Marge de recul

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

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

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

Modénature

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

Modification de construction

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

Mur bahut

Muret bas.

Niveau

Voir « étage ».

Ouvrage techniques ou superstructure

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

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

Opération (d'aménagement) d'ensemble

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

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

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

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

Ouvrages publics et installations d'intérêt général

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

On distingue :

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

PHE

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

Piscines

Les règles de prospect énoncées dans les articles 6 et 7 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

PLU

Abréviation signifiant : Plan Local d'Urbanisme.

Plans de zonage ou documents graphiques

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

Plate-forme

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

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

Plancher habitable

On considérera comme plancher habitable, tout plancher aménagé d'habitation ou d'activités commerciales, artisanales ou industrielles excluant ainsi les fonctions d'entrepôt, de garage et d'exploitation agricole ou forestière.

Projet

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

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

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

Reconstruction

La reconstruction d'un bâtiment correspond à la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteur conformément à l'article L 111-3 du code de l'urbanisme.

Restauration ou Rénovation

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

Retrait - prospect

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

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

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

Réhabilitation

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

Secteur, sous-secteur

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

Services

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

Servitude de passage

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

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

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

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

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

Surface de plancher¹

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

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

Terrain naturel

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

Toiture-terrasse

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

Unité foncière

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

Voie

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

Voie d'intérêt général

Une voie d'intérêt général est une voie publique « structurante » pour la desserte d'une opération et qui peut avoir une fonction de liaison entre quartiers.

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

Voie privée

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

Voie (voirie) publique

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

Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)

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

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

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

12. RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT**Conformément à l'article R.123-9 du Code de l'Urbanisme :**

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

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée ;
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;
- 9° L'emprise au sol des constructions ;
- 10° La hauteur maximale des constructions ;
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R. 123-11 ;
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains,

avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

En zone de montagne, le règlement désigne, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5. »

Dans l'ensemble des zones, conformément aux dispositions de l'article R.123-10-1 du code de l'urbanisme, il est précisé que de règlement est applicable également à l'intérieur des opérations de lotissement ou de groupes d'habitations.

13. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le PLU divise le territoire communal en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles :

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

Elles sont regroupées au Titre 2 du règlement et comprennent :

- La **zone UA** comprenant un **secteur UAa**
- La **zone UD** comprenant des **secteurs UDa, UDb, UDc**
- La **zone UE** comprenant un **secteur UEa**

- **Les zones à urbaniser** sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle portant les lettres « **AU** ». Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Notamment, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.

Les constructions y sont autorisées lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Elles sont regroupées au Titre 3 du règlement et comprennent :

- la **zone 2AU**
- la **zone 2AUE** comprenant des secteurs **2AUEa, 2AUEb, 2AUEc et 2AUEt**

- **Les zones agricoles** sont repérées sur les plans de zonage du PLU (documents graphiques) par un sigle portant la lettre « **A** ».

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

Elles sont regroupées au Titre 4 du règlement et comprennent des **secteurs Aa et Ab**.

Par ailleurs :

Les Emplacements Réservés sont repérés aux plans de zonage (documents graphiques du règlement) et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier de PLU.

- 1) Sous réserve des dispositions de l'article L433-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris par le Plan Local d'Urbanisme dans un emplacement réservé.
- 2) Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où le Plan local d'urbanisme a été rendu public, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition, en application du Code de l'Urbanisme.
- 3) Si un propriétaire accepte de céder gratuitement la partie de son terrain comprise dans un emplacement réservé, il peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit à construire, correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation des sols affectant la superficie du terrain cédé (Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme)

- 4) Chaque emplacement réservé est distingué au document graphique par un numéro de référence. Ces lettres et numéros sont répertoriés en annexe dans un tableau indiquant la collectivité ou le service public au bénéfice duquel la réserve est inscrite.

- **les Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques.

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.130-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles à l'exception des bâtiments strictement nécessaires à l'exploitation des bois soumis au régime forestier.

- **Le périmètre du projet de ZAC « Carrière des Amoureux »**, créée par délibération du 03 novembre 2011, est reporté sur les plans de zonage (zone 2AU).

- **Des orientations d'aménagement (cf. pièce n°3 du PLU)** ont été définies sur les secteurs de la ZAC « Carrière des Amoureux », de l'Aéropole-Entrée Nord et de Galicante.

REGLEMENT DES ZONES

TITRE I

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone UA** correspond au cœur du village dont les principales vocations sont l'habitat, le commerce et les services. Les constructions ont été réalisées en ordre continu dense et sont généralement alignées sur voirie.

La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

Le **secteur UAa** correspond au centre historique de la commune.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction unique d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'artisanat de moyenne et/ou grande surface (au-delà de 100 m² de surface de plancher) ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sauf dans les conditions définies à l'article UA2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs, sont admis sous conditions :

- les opérations qui ont une surface de plancher destinée à l'habitation supérieure ou égale à 1000 m² doivent obligatoirement intégrer la réalisation d'au moins 30% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure ;

- Les constructions d'activité commerciale ou artisanale lorsqu'elles ne présentent pas de nuisances au regard des habitations voisines ;
- Les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration et correspondant à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone. Doit être mis en œuvre, toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettant d'éviter ou de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIES

1 – Desserte et accès

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire notamment aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et de collecte des déchets.

2 – Voirie

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de capacité et de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à

l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble supérieure à 1 hectare, la compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble inférieure à 1 hectare et comme pour toute nouvelle construction, des techniques de rétention à la parcelle suffisamment dimensionnées doivent être mises en place telles que :

- Stockage en citerne ;
- Toits stockants ;
- Stockage en structure réservoir poreuse ;
- Bassin de rétention sec.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces verts de qualité.

Electricité – Téléphone - Télécommunications :

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé et seront mis en discrétion (sous les génoises et sur les corniches).

Sécurité incendie

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

Énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans le secteur UAa, pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou projeté des emprises des voies publiques ou aux limites d'emprise des voies privées.

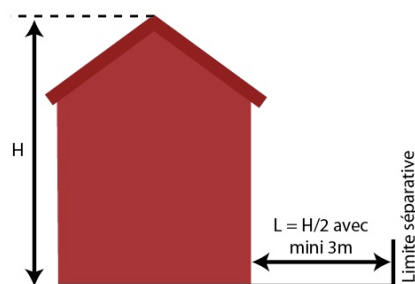
Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement est autorisée :

- lorsque la construction est en continuité de volume avec les deux constructions immédiatement voisines ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement ;
- lorsque le projet porte sur la totalité de l'îlot ou d'un ensemble d'îlot.

Dans le reste de la zone UA, pour tous les niveaux, les constructions peuvent être implantées à l'alignement actuel ou projeté des emprises des voies publiques ou aux limites d'emprise des voies privées.

ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le cas où le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, toute nouvelle construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative à condition qu'en tout point de la construction, la distance (L) soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) des constructions sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Dans le cas d'une construction en retrait de la limite séparative, la façade sur retour doit être traitée comme un prolongement de la façade sur rue.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Dans le secteur UA : l'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 80% de la surface de l'îlot de propriété.

Dans le secteur UAa : non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever doit être sensiblement égale à celle des immeubles du secteur sans que la hauteur à l'égout de la couverture ne dépasse 10 mètres.

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

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres occupations du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Toute réhabilitation de maison de style ancien, affirmé ou d'aspect authentiquement régional, devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments, seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé à l'état naturel.

Les façades existantes ou nouvelles ainsi que les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

La couverture sera majoritairement en tuiles type rondes : la pente se situera alors entre 20 et 40%. Les toitures terrasses ne sont autorisées que dans la limite de 30% de l'emprise.

Les fenêtres courantes doivent être assez étroites pour que soit affirmée la prédominance des pleins sur les vides. Les baies larges ne seront admises qu'en fond de loggia. Les menuiseries seront de teinte discrète. Les couvertures de vérandas et auvents seront réalisées en tuiles type rondes.

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

Dans le secteur UAa : les vérandas et auvents en menuiseries aluminium et PVC sont interdits.

« Les sourcils » au-dessus de linteaux et les tuyaux en ciment moulé ou fibrociment utilisés comme piliers ou colonnes sont interdits.

Clôtures :

- **Dans le secteur UA** : en cas de clôture, celle-ci ne pourra pas dépasser 1,80 mètres de hauteur. Elle sera constituée :

- d'un mur plein sur sa totalité en appareillage traditionnel de galet ou en maçonnerie enduite ;
- d'un mur de soubassement d'une hauteur d'1,20 mètres maximum en appareillage traditionnel de galet ou en maçonnerie enduite surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage.

- **Dans le secteur UAa** : les clôtures ne sont pas réglementées.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules qui correspond aux besoins des constructions et installations doit être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

1) Stationnement des véhicules automobiles

Les emplacements de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,80 x 5,00 mètres. La réalisation des emplacements accessibles aux personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

Il est exigé :

- **Pour les constructions à usage d'habitation** : 1 place minimum par logement de moins de 30 m² de surface de plancher, et 2 places minimum par logement de plus de 30m² de surface de plancher.
Pour rappel, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement concernant la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- **Pour les constructions à usage de bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage de commerce et d'artisanat de plus de 50 m² de surface de vente** : 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de surface de plancher.
- **Pour les hôtels et les restaurants** : 1 place de stationnement par chambre et par 5m² de salle de restaurant.
- **Pour les établissements d'enseignements** :
 - o Du 1^o degré : 1 place par classe.
 - o Etablissement pour adultes : 5 places par classe.
- **Pour les établissements recevant du public** : 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Rappel du Code de l'Urbanisme :

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par le code de l'urbanisme (Articles L332-7-1 et R332-17 à R332-23).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2) Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction, il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raison² :

- d'1m² par logement de type collectif ;
- d'1m² pour 50m² de bureaux ;
- de 30 à 60m² pour 100 élèves.

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non règlementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol applicable à la zone UA est fixé à 0,80.

Le COS n'est pas règlementé dans le secteur UAa.

Dans les deux secteurs UA et UAa, le COS n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

² Toutes les surfaces indiquées sont exprimées en « surface de plancher »

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

La zone "UD" est un secteur d'extension récente du village. Les constructions sont individuelles ou de petits collectifs en ordre discontinu et en retrait par rapport à l'axe des voies.

Cette zone comprend trois secteurs faisant l'objet de dispositions particulières pour tenir compte de leurs caractéristiques respectives :

- le secteur **UDa** qui correspond à une zone hétérogène où la fonction d'habitat doit être revalorisée compte tenu de sa situation au sein du village ;
- le secteur **UDb** qui correspond aux zones résidentielles qui se sont développées essentiellement sous forme de lotissements au cours des dernières années ;
- le secteur **UDc** qui correspond à un secteur d'habitat individuel plus aéré situé à proximité du Mas de l'Hôpital.

Elle comprend par ailleurs un secteur porté au plan où 100% du programme de constructions doit être affecté à des logements sociaux aidés par l'Etat (selon les dispositions de l'article L.123-2b du code de l'urbanisme).

Pour rappel : La réalisation de programmes de logements comportant au moins 30% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) pourra bénéficier d'une majoration de COS qui ne pourra excéder 50% dans la zone UD et les secteurs UDa et UDb.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées exclusivement à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées au commerce et/ou à l'artisanat d'une surface supérieure à 150 m² de surface de plancher ;
- les constructions nouvelles à destination agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), sauf dans les conditions définies à l'article UD2 ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

ARTICLE UD 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans tous les secteurs, sont admis sous conditions :

- les opérations qui ont une surface de plancher destinée à l'habitation supérieure ou égale à 1000 m² doivent obligatoirement intégrer la réalisation d'au moins 30% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure ;
- les constructions destinées à une activité commerciale ou artisanale lorsqu'elles ne présentent pas de nuisances au regard des habitations voisines ;
- les installations classées soumises à autorisation ou à déclaration à condition de correspondre à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone. Doit être mis en œuvre toutes les dispositions visant à les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettant d'éviter ou de réduire, dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels ;

Dans le secteur faisant l'objet d'une servitude portée au plan, 100% du programme des constructions doit être affecté à des logements aidés par l'Etat (au sens de la législation en vigueur).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIES

1 – Desserte et accès

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

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire notamment aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et de collecte des déchets.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

2 – Voirie

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.

- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public, devront avoir :
 - o Voies à sens unique : une plate-forme minimale de 6,50 mètres (comprenant les trottoirs, le stationnement, et éventuellement les cheminements cyclables) et une largeur de chaussée minimale de 4 mètres ;
 - o Voies à double sens : une plate-forme minimale de 9,00 mètres (comprenant les trottoirs, le stationnement, et éventuellement les cheminements cyclables) et une largeur de chaussée minimale de 5,50 mètres.

- Les nouvelles voies de desserte privées et les servitudes de passage devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.
- La partie terminale des voies n'ayant aucune autre possibilité que d'être en impasse et desservant plus de 4 logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.
- Tout accès direct à une construction nouvelle est interdit à partir de la RD442A et de la RD442 (sauf indication contraire portée sur le plan de zonage du PLU ou sur les « Orientations d'Aménagement », cf. pièce n°3 du PLU).

ARTICLE UD 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de capacité et de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble supérieure à 1 hectare, la compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble inférieure à 1 hectare et comme pour toute nouvelle construction, des techniques de rétention à la parcelle suffisamment dimensionnées doivent être mises en place telles que :

- Stockage en citerne ;
- Toits stockants ;
- Stockage en structure réservoir poreuse ;
- Bassin de rétention sec.

Les dispositifs de rétention pluviale, tels que les bassins de rétention, devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces verts de qualité.

Electricité – Téléphone - Télécommunications :

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé et seront mis en discrétion (sous les génoises et sur les corniches).

Sécurité incendie

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

Énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

ARTICLE UD 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Conformément au Schéma Départemental Routier, les constructions doivent être implantées de la manière suivante par rapport aux voies et emprises publiques :

- 25m de l'axe de la RD442 ;
- 15m de l'axe de la RD442a.

Pour les autres voies, toute construction doit être édifiée à au moins 4 mètres de l'emprise de la voie actuelle ou projetée.

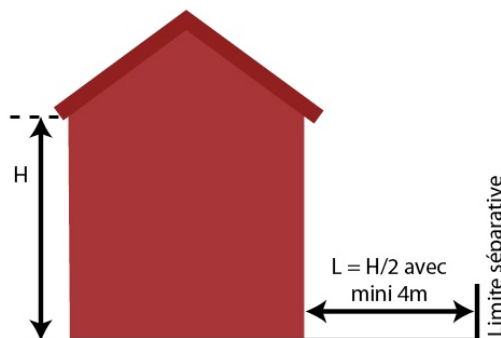
Cette distance pourra être réduite à deux mètres concernant l'implantation de piscines.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces dispositions s'appliquent au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE UD 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone UD (sauf dans les secteurs UDa, UDb et UDc) :

A moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Dans les secteurs UDa, UDb et UDc : la distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans toute la zone et tous les secteurs : L'implantation des piscines pourra se situer à 2 mètres au minimum en retrait des limites séparatives.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces dispositions s'appliquent au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE UD 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD 9 – EMPRISE AU SOL

Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDb : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain.

Dans le secteur UDc : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 35% de la surface du terrain.

ARTICLE UD 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever, comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue, ne pourra excéder 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout. Cette hauteur pourra être portée à 12 mètres au faîtage et 9 mètres à l'égout sur une partie de la construction ne dépassant pas le quart de l'emprise au sol, quand la longueur continue de la façade dépasse 15 mètres.

Les constructions à édifier ou à surélever en limite séparative doivent avoir une hauteur maximale de 4 mètres à l'égout et de 5 mètres au faîtage.

Le dépassement de ces hauteurs ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de la construction (de type antennes, etc...).

ARTICLE UD 11 – ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les éléments accessoires et les clôtures doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

Toute réhabilitation de maison de style ancien affirmé ou d'aspect authentiquement régional devra être effectuée en respectant les formes, les proportions et les matériaux d'origine.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé en l'état naturel.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région. L'aspect bois apparent est interdit.

La couverture sera en tuiles type rondes. Les toitures terrasses seront toutefois autorisées.

Les tuyaux en ciment moulé ou Fibrociment, utilisés comme colonnes ou piliers, les parpaings non enduits, les pierres peintes sont interdites. Les constructions annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du terrain naturel ne doit pas excéder 1,80 mètres.

- **Clôtures sur rue** : elles seront constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximum d'un mètre surmonté d'une grille ou d'un grillage. Elles pourront être doublées de haies vives.
- **Clôtures sur limite séparative** : elles seront transparentes et supports de haies végétales. En cas de clôture mixte, le soubassement maçonné ne pourra excéder un mètre.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

1) Stationnement des véhicules automobiles

Les emplacements de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,80 x 5,00 mètres. La réalisation des emplacements accessibles aux personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

Il est ainsi exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : 2 places par logement (dont une jouxtant la voie d'accès demeurant non close).
Pour rappel, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement concernant la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- **Pour les constructions destinées aux bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées au commerce et/ou à l'artisanat de plus de 50 m² de surface de vente** : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- **Pour les restaurants** : 1 place de stationnement par 5 m² de salle de restaurant.

- **Pour les établissements recevant du public** : 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

En cas de restauration d'immeubles existants ou de changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Rappel du Code de l'Urbanisme :

Ces diverses places de stationnement doivent être aménagées sur le terrain d'assiette.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération (à moins de 300 mètres), soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par le code de l'urbanisme (Articles L332-7-1 et R332-17 à R332-23).

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

2) Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction, il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raison³ :

- d'1m² par logement de type collectif ;
- d'1m² pour 50m² de bureaux ;
- de 30 à 60m² pour 100 élèves.

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.

ARTICLE UD 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé pour les constructions destinées à l'habitat réalisées hors opérations d'aménagement d'ensemble.

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

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur un îlot de propriété supérieur à 5000m², des espaces verts et ou des aires de jeux ouverts au public doivent être créés à raison de 1/10ème de la superficie du terrain concerné.

³ Toutes les surfaces indiquées sont exprimées en « surface de plancher »

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0,3.

Dans la zone UD et les secteurs UDa et UDb, la réalisation de programmes de logements comportant au moins 30% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) pourra bénéficier d'une majoration de COS qui ne pourra excéder 50%.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas réglementées.

CHAPITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

La zone « **UE** » est une zone d'activités multiples affectée aux activités industrielles non polluantes et non nuisibles, aux bureaux, aux activités artisanales, commerciales et de services et à l'hébergement hôtelier.

Cette zone comprend un secteur **UEa** non raccordé au réseau d'assainissement collectif.

Les servitudes d'utilité publique liées à la présence de la plate-forme aéronautique de Nîmes-Garons doivent en outre être respectées dans tous les secteurs concernés.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les nouvelles constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions à destination agricole ou forestière ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sauf dans les conditions définies à l'article UE2 ;
- les piscines (sauf pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier) ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

ARTICLE UE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leur présence soit compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Desserte et accès

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et de collecte des déchets.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

Tout nouvel accès sur la RD 6113, la RD 442 et la RD 442A est interdit.

2 – Voirie

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.

Les voies routières en impasse sans place de retournement suffisamment dimensionnée, sont interdites.

Lors de la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, celles-ci doivent être équipées de trottoirs ou d'aménagements qui permettent aux piétons de circuler en toute sécurité.

Elles doivent présenter une largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour une largeur de plateforme minimale de 10 mètres.

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de capacité et de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Dans la zone UE (excepté dans le secteur UEa), toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches de capacité et de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

Dans le secteur UEa, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs autonomes et non collectifs conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble supérieure à 1 hectare, la compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble inférieure à 1 hectare et comme pour toute nouvelle construction, des techniques de rétention à la parcelle suffisamment dimensionnées doivent être mises en place telles que :

- Stockage en citerne ;
- Toits stockants ;
- Stockage en structure réservoir poreuse ;
- Bassin de rétention sec.

Les dispositifs de rétention pluviale, tels que les bassins de rétention, devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces verts de qualité.

Electricité – Téléphone - Télécommunications :

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

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

Sécurité incendie

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

Énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

Il convient donc, d'une manière générale et dans la mesure du possible, de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

ARTICLE UE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé, excepté dans le secteur UEa, où, pour toute construction nouvelle ou extension de bâtiment nécessitant un assainissement autonome par absence de réseau collectif, le terrain doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur, soit un minimum de 1 500 m².

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

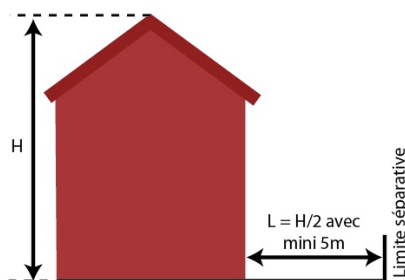
Conformément au Schéma Départemental Routier, les constructions doivent être implantées de la manière suivante par rapport aux voies et emprises publiques :

- 35m de l'axe de la RD6113 ;
- 25m de l'axe de la RD442 ;
- 15m de l'axe de la RD442a.

À défaut, les constructions doivent être implantées au minimum à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté et à une distance au moins égale à 11 mètres de l'axe de la voie.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative à condition qu'en tout point de la construction, la distance (L) soit au moins égale à la moitié de la hauteur (H) des constructions sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



Les installations classées soumises à autorisations doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 10 mètres quand la parcelle voisine n'est pas située en zone UE ou 2AUE.

ARTICLE UE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est limitée à 12 mètres au faîtage.

Les dépassements spéciaux, tels que les cheminées, réservoirs, silos dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, pourront être admis sous réserve du respect des servitudes d'utilité publique liées à la présence de la plate-forme aéronautique de Nîmes-Garons.

La hauteur des constructions existantes à usage d'habitat est limitée à un rez-de-chaussée et à un niveau (R+1) pour une hauteur totale de 7 mètres au faîtage.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

La simplicité des volumes doit être recherchée ainsi que l'aspect afin de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels.

Les murs pignons aux arrières, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, doivent s'harmoniser avec les façades principales.

Les travaux de terrassement devront se limiter au strict nécessaire. Sauf contraintes techniques, le terrain sera laissé en l'état naturel.

Les publicités, pré-enseignes et enseignes doivent s'insérer dans l'architecture des bâtiments et être composées de ceux-ci.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance. Leur modulation accompagnée d'une coloration adaptée seront recherchées pour agrémenter l'aspect général. Tout matériau doit être employé dans sa technologie et utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être obligatoirement enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes). Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Les clôtures en limites séparatives ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par un grillage transparent doublé d'une haie vive à feuillage persistant ou d'un écran végétal. Elles ne doivent comporter aucune partie maçonnée autre que le soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 mètre.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris des deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

1) Stationnement de véhicules automobiles

Les emplacements de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,80 x 5,00 mètre.

La réalisation des emplacements accessibles aux personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

Il est ainsi exigé :

- **Pour les constructions destinées aux bureaux** : une place de stationnement par tranche de 30m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions destinées à l'industrie ou à artisanat** : une place de stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher de l'établissement projeté.
- **Pour les constructions destinées au commerce** : une surface de stationnement au moins égale à 150% de la surface de vente.
- **Pour les hôtels et restaurants** : 1 place de stationnement au moins par chambre et par 5m² de salle de restaurant.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui sont le plus directement assimilables.

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

2) Stationnement des vélos

« Dans le cas d'une nouvelle construction, il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raison⁴ :

- d'1m² pour 50m² de bureaux ;
- de 30 à 60m² pour 100 élèves.

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux».

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Les marges de recul obligatoires doivent être traitées en espaces verts.

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

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) applicable à la zone est fixé à 0,50.

⁴ Toutes les surfaces indiquées sont exprimées en « surface de plancher »

CHAPITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

La **zone UP** correspond à une zone réservée à des équipements et installations publics tels que des équipements sportifs, de loisirs ou socioculturels mais également des bâtiments communaux.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation sauf dans les conditions définies à l'article UP 2 ;
- Les constructions à destination agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées aux bureaux sauf dans les conditions définies à l'article UP 2 ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions à usage d'habitations légères de loisirs ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Le stationnement des caravanes ;
- Les carrières.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Les constructions destinées à l'habitation ou de bureaux à condition d'être strictement nécessaires au gardiennage ou au fonctionnement des installations sportives, de loisirs ou socioculturelles et des bâtiments communaux.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 3 - ACCES ET VOIRIE

1 – Desserte et accès

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

2 – Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de capacité et de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble supérieure à 1 hectare, la compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

- Dans les opérations d'aménagement d'ensemble inférieure à 1 hectare et comme pour toute nouvelle construction, des techniques de rétention à la parcelle suffisamment dimensionnées doivent être mises en place telles que :

- Stockage en citerne ;
- Toits stockants ;
- Stockage en structure réservoir poreuse ;
- Bassin de rétention sec.

Les dispositifs de rétention pluviale, tels que les bassins de rétention, devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces verts de qualité.

Sécurité incendie

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

ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise publique actuelle ou projetée des voies.

ARTICLE UP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Non réglementé.

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

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions comptée à partir du terrain naturel est fixée à 15 mètres à l'égout de la couverture.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les éléments accessoires et les clôtures doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé en l'état naturel.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UP 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé

TITRE II

-

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

La **zone 2AU** est une zone non équipée, à vocation d'habitat, dont la commune souhaite maîtriser l'urbanisation à travers le projet de ZAC « Carrière des Amoureux ».

Elle doit faire l'objet d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble sous forme de ZAC portant sur l'ensemble du périmètre de la zone et doit respecter les orientations d'aménagement définies par la commune (cf. pièce n°3 du PLU « Orientations d'Aménagement »).

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements non mentionnés à l'article 2AU1 peuvent être admis à condition :

- d'être réalisés dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone 2AU ;
- de comprendre la réalisation d'au moins 23% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure ;
- de respecter les « Orientations d'Aménagement » (cf. pièce n°3 du PLU).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 3 - ACCES –VOIRIE

1 – Desserte et accès

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et de collecte des déchets.

L'entrée de la propriété doit être implantée avec un retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

2 – Voirie

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.

- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public, devront avoir :
 - o Voies à sens unique : une plate-forme minimale de 6,50 mètres (comprenant les trottoirs, le stationnement, et éventuellement les cheminements cyclables) et une largeur de chaussée minimale de 4 mètres ;
 - o Voies à double sens : une plate-forme minimale de 9 mètres (comprenant les trottoirs, le stationnement, et éventuellement les cheminements cyclables) et une largeur de chaussée minimale de 5,50 mètres
- Les nouvelles voies de desserte privées et les servitudes de passage devront avoir une largeur minimale de 4 mètres.
- La partie terminale des voies n'ayant aucune autre possibilité que d'être en impasse et desservant plus de 4 logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les opérations devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux.

Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de capacité et de caractéristiques suffisantes.

Eaux usées

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

Eaux pluviales

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées par un réseau collectif suffisamment dimensionné dans des bassins de rétention ou des aménagements adaptés (noues,...).

La compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé.

Lors de la réalisation de nouvelles constructions, il convient également de mettre en place des dispositifs alternatifs permettant la rétention des eaux pluviales, telles que citernes, cuve, etc...

Électricité et téléphone

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

Sécurité incendie

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

Énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

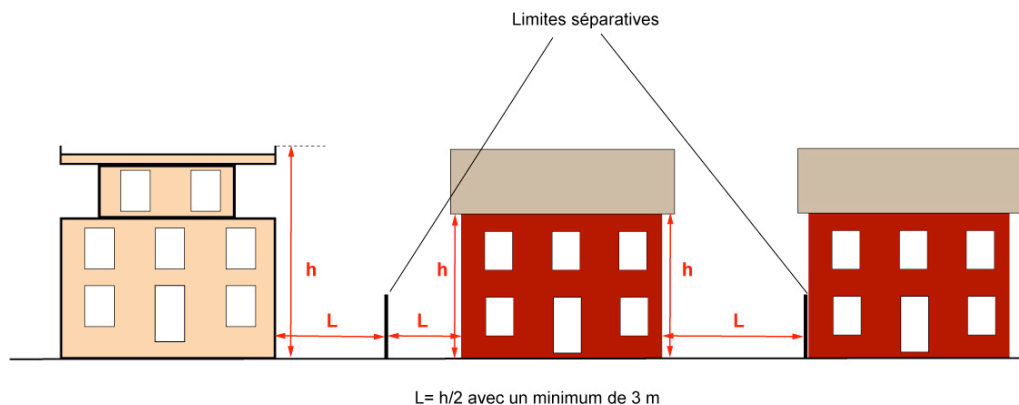
À moins que les constructions ne soient implantées à l'alignement, la distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite de l'alignement qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Cette distance pourra être réduite à deux mètres concernant l'implantation de piscines.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, *ces dispositions s'appliquent au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.*

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative. A défaut, les constructions doivent être édifiées à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égoût des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 3 mètres.



L'implantation des piscines pourra se situer à 2 mètres au minimum en retrait des limites séparatives.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces dispositions s'appliquent au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës, situées sur une même unité foncière, doivent être implantées de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification au rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3,5 mètres de hauteur totale.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces dispositions s'appliquent au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 10 mètres au faîtage.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Par leur aspect extérieur, les bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les éléments accessoires et les clôtures doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion dans le site.

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Les travaux de terrassement nécessaires à l'aménagement des terrains et à la construction des bâtiments seront limités au strict nécessaire. Chaque fois que cela sera possible, le terrain sera laissé en l'état naturel.

Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

En cas de toiture tuiles, la pente se situera alors entre 20 et 40%.

Clôtures :

La hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du terrain naturel ne doit pas excéder 1,80 mètres. Les clôtures seront de préférence transparentes et supports de haies végétales. En cas de clôture mixte, le soubassement maçonné ne pourra excéder 1 mètre.

Les clôtures sur rue seront de préférence constituées d'un mur bahut surmonté d'une grille ou d'un grillage. Elles pourront être doublées de haies vives. Elles devront être réalisées sur un même ton de couleur sur toute la rue.

Tous les murs (des constructions ou des clôtures) doivent être enduits par un enduit frottassé fin ou gratté.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules qui correspondent aux besoins des constructions et installations doit être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

1) Stationnement des véhicules automobiles

Les emplacements de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,80 x 5,00 mètres. La réalisation des emplacements accessibles aux personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

Il est ainsi exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : 1 place par tranche de 55 m² de surface de plancher, avec un minimum d'une place par logement.
Pour rappel, il ne peut toutefois être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement concernant la construction de logements aidés par l'Etat selon la législation en vigueur.
- **Pour les constructions à usage de bureaux** : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- **Pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m² de surface de vente** : 1 place de stationnement par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- **Pour les restaurants** : 1 place de stationnement par 5 m² de salle de restaurant.
- **Pour les établissements recevant du public** : 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.

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

Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

2) Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction, il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raison⁵ :

- d'1m² par logement de type collectif ;
- d'1m² pour 50m² de bureaux ;
- de 30 à 60m² pour 100 élèves.

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux.

ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute nouvelle construction doit posséder au moins 10% d'espaces libres. 50% de ces espaces libres devront être laissés en pleine terre. Les surfaces laissées libres de toute construction feront l'objet d'un aménagement paysager. À l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de centimètres de hauteur pour éviter le rejet du ruissellement lié aux espaces verts sur le domaine public ;
- favoriser l'utilisation des matériaux perméables ou poreux pour les voies, zones de stationnement et cheminements internes à la parcelle.

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

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite de l'emprise des voies privées, les marges de recul doivent bénéficier d'un traitement paysager par la plantation d'arbustes ou d'arbres d'alignement ne portant pas atteinte à la sécurité publique.

SECTIONS III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 2AU 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

La surface de plancher maximale autorisée sur toute la zone 2AU est fixée à 33 000 m².

Ne sont pas soumis à cette surface de plancher maximale, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

⁵ Toutes les surfaces indiquées sont exprimées en « surface de plancher »

CHAPITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE

La zone « **2AUE** » est une zone d'activités multiples affectée aux activités industrielles non polluantes et non nuisibles, aux bureaux, aux activités artisanales, commerciales et de services, à l'hébergement hôtelier ainsi qu'aux installations liées à la production d'énergie renouvelable.

Chaque zone ou secteur qui la compose doit faire l'objet d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

Cette zone est décomposée en plusieurs secteurs pouvant faire l'objet de dispositions spécifiques :

- le secteur **2AUEc** correspondant au secteur de l'Aéropôle-Entrée Nord II fait l'objet « d'Orientations d'Aménagement » qui doivent être respectées (cf. pièce n°3 du PLU) ;
- le secteur **2AUEa** « Galicante » qui, compte tenu de son éloignement (abords de la RD6113 et du projet de Ligne à Grande Vitesse), ne sera pas raccordé au réseau d'assainissement collectif. Ce secteur fait l'objet « d'Orientations d'Aménagement » qui doivent être respectées (cf. pièce n°3 du PLU) ;
- un secteur **2AUEb** et un secteur **2AUEe** qui correspondent au périmètre de la ZAC « MITRA » pilotée par la Communauté d'Agglomération Nîmes Métropole ; Ces secteurs sont concernés par un risque inondation repéré sur les plans de zonage, et font à ce titre l'objet de dispositions réglementaires particulières. La cote PHE (Plus Hautes Eaux) dans ces secteurs est fixée à 67m NGF, d'après le tableau des cotes exceptionnelles figurant dans le dossier Loi sur l'Eau de la ZAC MITRA.
- un secteur **2AUEt** qui, compte tenu de sa situation privilégiée, se voit conférer une vocation touristique et de loisirs.

Les servitudes d'utilité publique liées à la présence de la plate-forme aéronautique de Nîmes-Garons doivent en outre être respectées dans tous les secteurs concernés.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les nouvelles constructions destinées à l'habitation (sauf celles autorisées sous conditions à l'article 2AUE2) ;
- les constructions à destination agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier (sauf dans le secteur 2AUEt) ;
- les constructions destinées à l'industrie (sauf dans les secteurs 2AUEa, 2AUEb et 2AUEe) ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) sauf dans les conditions définies à l'article 2AUE2 ;
- les piscines (sauf dans le secteur 2AUEt) ;
- les résidences mobiles de loisirs ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les terrains de camping ou de caravanning ;

- les garages collectifs de caravanes ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières ;

Dans les secteurs 2AUEb et 2AUEe sont interdits :

- L'exploitation extérieure d'unités de traitement de matériaux, gravas et déchets de toute nature ;
- Le stockage extérieur de matériels, matériaux, gravats, déchets, véhicules à l'état d'épave ;
- La création ou l'extension de plus de 20% de l'emprise au sol et de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques ;
- La création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents habitants ;
- La création de nouvelles déchetteries ;
- La création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80m de hauteur ;
- La création de constructions liées à des aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air (vestiaires,...) dépassant 100m² d'emprise au sol ;
- Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants ;
- Le stationnement de véhicules aménagés ;
- Les constructions précaires.

ARTICLE 2AUE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Dans tous les secteurs :

- Les constructions nouvelles ne seront admises qu'à condition d'être réalisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'ensemble (excepté dans le secteur 2AUEc) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que leur présence soit compatible avec le voisinage des zones habitées, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publiques.

- Dans le secteur 2AUEa : les nouvelles constructions et les aménagements doivent respecter les « Orientations d'Aménagement » (cf. pièce n°3 du PLU) et être réalisés dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble.

- Dans le secteur 2AUEc : les nouvelles constructions et les aménagements doivent respecter les « Orientations d'Aménagement » (cf. pièce n°3 du PLU) et être réalisés dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble.

- Dans le secteur 2AUEb en dehors des zones inondables repérées sur les plans de zonage :

Les occupations et utilisations du sol ne sont admises que si le niveau fini des planchers bas créés ou aménagés est calé à la cote PHE fixée à 67m NGF.

- Les constructions et installations à usage multiples, artisanat, industrie et services relevant éventuellement du régime des installations classées ;

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, uniquement lorsque leur présence est indispensable pour l'exercice de l'activité. Les constructions devront être intégrées au bâtiment principal, c'est-à-dire dans le même volume ;
- les commerces s'ils sont liés aux activités ou au fonctionnement de la zone et dont la surface de vente n'excède pas 250 m² ;
- les affouillements et exhaussements du sol respectant la loi n°92.3 du 03/01/1992 sur l'eau ;
- les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

- Dans le secteur 2AUEb dans les zones inondables repérées sur les plans de zonage :

- l'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% de l'emprise au sol supplémentaire sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote PHE+30cm.

- Dans le secteur 2AUEe :

- les constructions, installations et aménagements liés à la production d'énergie renouvelable, notamment solaires, ne remettant pas en cause le fonctionnement hydraulique du site. La sous-face des panneaux doit être située au-dessus de la cote de la PHE (67m NGF) et les planchers des bâtiments techniques nécessaires au fonctionnement de ces unités doivent être calés à la cote de la PHE+30cm ;
- les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

- Dans le secteur 2AUEt : les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes (garages, piscines, etc...) nécessaires au fonctionnement et au gardiennage des établissements non interdits à condition qu'elle fasse partie intégrante du corps de bâtiment principal. Ces habitations devront être réalisées sur le même îlot de propriété dans la limite de 20% de la surface de plancher du bâtiment principal, avec un maximum possible de 150 m² de surface de plancher.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 3 – ACCES ET VOIRIE

1 – Desserte et accès

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

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques doivent permettre de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile et de collecte des déchets.

Il sera privilégié des entrées de propriété en retrait d'au moins 4 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance (sauf dans les secteurs 2AUEa et 2AUEc où cette disposition ne s'applique pas : cf. « Orientations d'Aménagement », pièce n°3 du PLU).

Tout accès direct à la RD6113, à la RD 442 et à la RD 442A est interdit, sauf concernant les secteurs 2AUEa et 2AUEc pour lequel l'accès principal doit se faire par la RD442 à partir d'un carrefour spécialement aménagé (cf. « Orientations d'Aménagement », pièce n°3 du PLU).

2 – Voirie

Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants.

Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Lors de la création de voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, celles-ci doivent être équipées de trottoirs ou d'aménagements qui permettent aux piétons de circuler en toute sécurité.

Dans les secteurs 2AUEa, 2AUEc et 2AUEt :

Les nouvelles voies appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie publique doivent présenter une largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour une largeur de plate-forme minimale de 10 mètres. Les « Orientations d'Aménagement » définies sur les secteurs 2AUEa et 2AUEc en termes de desserte et de voiries doivent notamment être respectées (cf. pièce n°3 du PLU).

Dans les secteurs 2AUEb et 2AUEe :

Les nouvelles voies appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie publique doivent présenter une largeur de chaussée minimale de 6 mètres pour une largeur de plate-forme minimale de 8,50 mètres.

Dans tous les secteurs : les voies en impasse sont à éviter et en tout état de cause devront comporter un dispositif de retournement d'une dimension minimum de 15 x 15 mètres.

ARTICLE 2AUE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de capacité et de caractéristiques suffisantes.

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

- des installations mécaniques de surpression ;
- des réserves particulières d'eau et installations évitant de compromettre le bon fonctionnement des réseaux publics.

Eaux usées :

Dans tous les secteurs, excepté dans le secteur 2AUEa, toute construction ou installation nouvelle ainsi que toute réhabilitation rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches de capacité et de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées en milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°.

Dans le secteur 2AUEa, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs autonomes et non collectifs conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Dans tous les cas, l'équipement doit être de type séparatif (séparation eaux usées et eaux pluviales).

Eaux usées autres que domestiques :

L'équipement doit être de type séparatif (séparation eaux usées et eaux pluviales).

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseau d'assainissement collectif sans autorisation. Celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un pré-traitement ou prendre la forme d'une convention de rejet tripartite entre le pétitionnaire, le gestionnaire du réseau et l'autorité compétente, spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de bouche devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, d'un système de rétention des graisses et des féculents qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou de l'exploitant.

Toutes les installations neuves ou réhabilitées relatives aux métiers de l'automobile (garage, station service ou lavage, parc de stationnement, etc...) devront être équipées au minimum, avant rejet au réseau public, d'un système de rétention des graisses et des hydrocarbures qui sera installé et entretenu conformément à la réglementation en vigueur aux frais du propriétaire ou de l'exploitant.

Les effluents rejetés ne peuvent avoir une température supérieure à 30° au niveau du regard de branchement.

Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements de rétention des eaux pluviales sur la base de 100 litres par m² imperméabilisé avant un rejet au milieu limité à 7 litres par seconde et par hectare imperméabilisé.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale, tels que les bassins de rétention, devront être traités, sauf impossibilité technique avérée, en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts,...

Dans le secteur 2AUEe : les aménagements devront respecter les écoulements naturels et ne pas s'opposer à la libre expansion des eaux.

Electricité – Téléphone - Télécommunications :

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

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

Déchets:

Il sera prévu un aménagement spécifique pour le stockage et la collecte des déchets.

Sécurité incendie

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

Énergies renouvelables

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée « pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages ».

ARTICLE 2AUE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs 2AUEb, 2AUEc, 2AUE et 2AUEt : non réglementé.

Dans le secteur 2AUEa : pour toute construction nouvelle ou extension de bâtiment nécessitant un assainissement autonome par absence de réseau collectif, le terrain doit avoir une superficie suffisante pour répondre aux exigences du type d'assainissement retenu pour la construction, conformément à la réglementation et au zonage d'assainissement en vigueur, soit un minimum de 1500 m².

ARTICLE 2AUE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conformément au Schéma Départemental Routier, les constructions doivent être implantées de la manière suivante par rapport aux voies et emprises publiques :

- 25m de l'axe de la RD442 ;
- 15m de l'axe de la RD442a.

À défaut :

Dans les secteurs 2AUEa, 2AUEc et 2AUEt:

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques ou, à défaut, avec un minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou projeté et à une distance au moins égale à 11 mètres de l'axe de la voie.

Dans les secteurs 2AUEb et 2AUEe :

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques ou, à défaut, avec un minimum de 12 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

Les constructions techniques et (ou) les annexes ne sont pas soumises à cette marge de recul, notamment les locaux à déchets ou ordures.

Aucun équipement aérien ou souterrain ne pourra être implanté à moins de 40 mètres de l'axe de la l'autoroute A54.

Dans tous les secteurs : En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces dispositions s'appliquent au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 2AUE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs 2AUEa, 2AUEc et 2AUEt :

Toute nouvelle construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative à condition qu'en tout point de la construction, la distance soit au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ($L = H/2$ avec mini 5m).

Les installations classées soumises à autorisations doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites séparatives d'au moins 10 mètres quand la parcelle voisine n'est pas située en zone UE ou 2AUE.

Dans les secteurs 2AUEb et 2AUEe :

Les constructions ou installations, si elles ne sont pas implantées en limite, doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans toute la zone et tous les secteurs : En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces dispositions s'appliquent au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 2AUE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 60% de la surface du terrain sauf :

- dans le secteur 2AUEt où elle ne peut excéder 35% ;
- et dans les secteurs 2AUEb et 2AUEe où elle ne peut excéder 70%.

En application de l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, ces dispositions s'appliquent au regard de chaque lot et non pas au regard de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 2AUE 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**Dans les secteurs 2AUEa et 2AUEc :**

La hauteur maximale des constructions à usage d'activité est limitée à 12 mètres au faîtage.

Les dépassements spéciaux tels que les cheminées, réservoirs, silos, dont l'élévation résulte d'impératifs techniques pourront être admis sous réserve du respect des servitudes d'utilité publique liées à la présence de la plate-forme aéronautique de Nîmes-Garons.

La hauteur des constructions existantes à usage d'habitat est limitée à un rez-de-chaussée et un niveau (R+1) pour une hauteur totale de 7 mètres au faîtage.

Dans le secteur 2AUEt : la hauteur des constructions est limitée à 9 mètres au faîtage et 7 mètres à l'égout.

Dans les secteurs 2AUEb et 2AUEe :

La hauteur maximale des constructions est fixée :

- à 15 mètres en secteur 2AUEb ;
- à 6 mètres en secteur 2AUEe pour les constructions et installations liées à la production d'énergies renouvelables.

Dans ces deux secteurs 2AUEb et 2AUEe ne sont pas soumises à ces hauteurs les constructions spéciales, telles que pylônes de télécommunication, cheminées, réservoirs, silos dont l'élévation résulte d'impératifs techniques, qui pourront être admises sous réserve d'une analyse paysagère et d'une étude particulière relative aux servitudes d'utilité publique liées à la plate-forme aéroportuaire de Nîmes-Garons et de ses installations spécialisées, pouvant entraîner la réalisation d'un balisage de jour et de nuit de l'obstacle en cause ou toute autre préconisation.

Les demandes d'occuper le sol devront mentionner la cote NGF maximum des installations.

ARTICLE 2AUE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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.

En aucun cas, les constructions et installations ne doivent par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les murs pignons aux arrières, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades, doivent s'harmoniser avec les façades principales.

Les travaux de terrassement devront se limiter au strict nécessaire. Sauf contraintes techniques, le terrain sera laissé en l'état naturel.

Les publicités, pré-enseignes et enseignes doivent s'insérer dans l'architecture des bâtiments et être composées de ceux-ci.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne doivent présenter aucune brillance. Leur modulation accompagnée d'une coloration adaptée seront recherchées pour agrémenter l'aspect général. Tout matériau doit être employé dans sa technologie et utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être obligatoirement enduits, les buses ne doivent pas servir de piliers de clôture, les pierres ne doivent pas être peintes). Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

Par ailleurs, dans les secteurs 2AUEb et 2AUEe, les constructions et équipements intégrant une démarche HQE (Haute Qualité Environnementale) et utilisant des énergies renouvelables (énergies solaires,...) intégrés à la construction, seront privilégiés.

Clôtures :

- Dans les secteurs 2AUEa, 2AUEc et 2AUEt:

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Elles doivent être constituées par un grillage transparent doublé d'une haie vive à feuillage persistant ou d'un écran végétal. Elles ne doivent comporter aucune partie maçonnée autre que le soubassement d'une hauteur maximale de 0,40 mètre.

- Dans les secteurs 2AUEb et 2AUEe :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur. Sauf si elles sont constituées par des constructions, les clôtures ne doivent comporter aucune partie maçonnée autre que les murs d'entrée, les piliers des portails et portillons et assurer la transparence hydraulique.

Les clôtures pourront être adaptées en cas d'obligations liées à une activité réglementée.

ARTICLE 2AUE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules (y compris des deux roues) correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques.

1) Stationnement des véhicules automobiles

Les emplacements de stationnement devront avoir des dimensions minimales de 2,50 x 5,00 mètres pour les véhicules légers.

La réalisation des emplacements accessibles aux personnes à mobilité réduite doit être assurée conformément à la réglementation en vigueur.

Il est ainsi exigé :

- **Pour les constructions destinées aux bureaux** : une surface de stationnement, y compris les circulations, au moins égale à 100 % de la surface de plancher de la construction projetée sans que le nombre d'emplacements de stationnement puisse être inférieur à 1 par emploi.
- **Pour les constructions destinées à l'industrie ou à artisanat** : Une surface de stationnement, y compris les circulations, au moins égale à 40 % de la surface de plancher de l'établissement projeté, à l'exclusion des surfaces de stockage, sans que le nombre d'emplacements de stationnement puisse être inférieur à 2 pour 3 emplois.
- **Pour les constructions destinées au commerce** : une surface de stationnement au moins égale à 150% de la surface de vente.
- **Pour les hôtels et restaurants** :
 - Hôtel : 1 place de stationnement par chambre.
 - Restaurant : 1 de stationnement pour deux couverts.
 - Hôtel-restaurant : 1 place de stationnement par chambre et 1 place pour 4 couverts.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui sont le plus directement assimilables.

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

2) Stationnement des vélos

« Dans le cas d'une nouvelle construction, il doit être réalisé un local dédié au stationnement sécurisé des vélos à raison⁶ :

- d'1m² par logement de type collectif ;
- d'1m² pour 50m² de bureaux ;
- de 30 à 60m² pour 100 élèves.

Ce local doit être clos et ajouré, facilement accessible et équipé d'arceaux».

ARTICLE 2AUE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Dans les secteurs 2AUEa, 2AUEc et 2AUEt :

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

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

Les marges de recul obligatoires doivent être traitées en espaces verts.

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

Dans les secteurs 2AUEb et 2AUEe :

Tout projet devra comporter au minimum 10% de la surface du terrain en espace vert.

Les stationnements devront être plantés à raison d'un arbre d'essences méditerranéennes pour quatre emplacements.

⁶ Toutes les surfaces indiquées sont exprimées en « surface de plancher »

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans les secteurs 2AUEa et 2AUEc : le Coefficient d'Occupation du Sol (COS) applicable est fixé à 0,50.

Dans le secteur 2AUEt : le COS est fixé à 0,20.

Dans les secteurs 2AUEb et 2AUEe : le COS n'est pas réglementé pour les activités et les installations liées à la production d'énergie renouvelable.

Pour les constructions à vocation d'habitat, la surface de plancher maximale autorisée est de 40m².

TITRE III

-

**DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

CHAPITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

La zone "A" est une zone de richesses naturelles à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend deux secteurs :

- **le secteur Aa** qui comprend au Nord (Saint-Estève) et au Sud (Les Dardalounes) des zones anciennement grevées par la servitude aéronautique de Nîmes-Garons et une bande à l'Est le long de la zone d'habitat à vocation d'interface paysagère. Pour ces motifs, les constructions agricoles sont interdites dans ce secteur ;
- **le secteur Ab** où sont implantés des ouvrages et infrastructures publics (déchetterie, station d'épuration).

Une partie de la zone A est par ailleurs concernée par un risque inondation repéré sur les plans de zonage (documents graphiques) et fait à ce titre l'objet de dispositions réglementaires particulières.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les nouvelles constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts non liés à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- Les piscines (excepté pour les habitations existantes) ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères de loisirs (mobile home,...) ;
- Les terrains de camping ou de caravaning ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air.

Sont également interdits dans les secteurs Aa et Ab :

- Les constructions agricoles ou forestières ;
- Les entrepôts.

Sont également interdits dans les zones inondables repérées sur les plans de zonage (documents graphiques) :

- la création de clôtures non transparentes aux écoulements ;
- la création de nouvelles stations d'épuration et l'extension augmentant de plus de 20% le nombre d'équivalents habitants ;
- la création de nouvelles déchetteries ;
- la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80m de hauteur ;
- tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés ou de gêner les écoulements des eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

ARTICLE A 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous conditions :

- Dans le secteur Aa :

Les installations et constructions nécessaires à l'exploitation et à la sécurité de la plate-forme aéronautique de Nîmes-Garons.

- Dans le secteur Ab :

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (déchetterie, station d'épuration).

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et du ramassage des ordures ménagères. Le long des routes départementales, les accès directs sont interdits si l'îlot de propriété est desservi par une autre voie. Si cette possibilité n'existe pas, l'accès est autorisé en un seul point.

L'accès à la propriété doit s'organiser avec un retrait minimum de 4 mètres par rapport à l'alignement pour dégager la visibilité et pour permettre aux véhicules d'évoluer et, au besoin, de stationner en dehors de la voie publique.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Les constructions et installations peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

Eaux usées :

En l'absence de réseau public, les eaux usées pourront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

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

Eaux pluviales :

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

En l'absence d'un réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements permettant le libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Sécurité incendie

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

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En l'absence de réseaux publics, les constructions et installations devront être implantées sur des terrains ayant une superficie suffisante pour que la protection sanitaire relative au captage et au traitement des eaux usées y soit intégralement assurée, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conformément au Schéma Départemental Routier, les constructions doivent être implantées de la manière suivante par rapport aux voies et emprises publiques :

- 35m de l'axe de la RD6113 ;
- 25m de l'axe de la RD442 ;
- 15m de l'axe de la RD442a.

À défaut d'indication figurant au plan, aucune construction nouvelle ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des emprises publiques.

Dans le secteur Ab, des implantations différentes de celles visées ci-dessus sont admises dès lors qu'il s'agit de constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition que la sécurité publique n'en soit pas compromise (les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage ne doivent pas gêner la visibilité).

ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute nouvelle construction doit s'implanter en retrait de la limite séparative à condition qu'en tout point de la construction, la distance soit au moins égale à la moitié de la hauteur des constructions sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Dans le secteur Ab, des implantations différentes de celles visées ci-dessus sont admises dès lors qu'il s'agit de constructions 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

Non réglementé.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les bâtiments et installations, la hauteur est limitée à 9 mètres au faîtage avec une tolérance de 1 mètre à l'exception des silos dont la hauteur pourra atteindre 25 mètres sous respect des servitudes d'utilité publique de la plate-forme aéronautique de Nîmes-Garons.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les modification ou réparations des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

Les bâtiments fonctionnels et les logements liés à l'exploitation agricole devront, dans la mesure du possible, s'organiser en volume compact. Toute polychromie agressive est interdite. Une harmonie devra être recherchée dans les teintes traditionnellement utilisées dans la région.

Clôtures : la hauteur maximale des clôtures mesurée à partir du sol naturel de la parcelle ne doit pas excéder 2 mètres. Les murs sont interdits (sauf dans le secteur Ab). Les clôtures implantées aux angles de carrefour des voies ou à leur voisinage ne doivent pas gêner la visibilité.

ARTICLE A 12 – STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.