PREAMBULE
DISPOSITIONS GENERALES

==========

ARTICLE 1 – PORTEE DU REGLEMENT

A – CHAMP D'APPLICATION

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

B – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- Les règles de ce Plan Local d'Urbanisme se substituent aux règles générales de l'urbanisme définies au chapitre 1er du titre 1 du Code de l'Urbanisme, à l'exception, en l'application de l'article R.111-1 du dit Code, des articles suivants, dits d'ordre public :

  - R. 111.2 : salubrité et sécurité publique
  - R. 111.4 : conservation et mise en valeur d'un site ou vestige archéologique
  - R. 111.5 et R .111.6 : desserte (sécurité des usagers), accès, stationnement
  - R. 111.15 : respect des préoccupations d'environnement
  - R.111.14 : respect de l'action d'aménagement du territoire
  - R.111.21 : respect du patrimoine urbain, naturel et historique.

- S'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme nonobstant la mention « non réglementée » y figurant :

  - Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation des sols qui sont annexées au présent Plan Local d'Urbanisme.

  - Les articles du Code de l'Urbanisme ou d'autres législations concernant les périmètres sensibles, les secteurs sauvegardés …

  - Les dispositions particulières au littoral – Loi n°86-2 du 3 janvier 1986 relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral – figurant aux articles L146-1 et suivants du code de l'urbanisme.

  - Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur notamment en matière d'hygiène et de sécurité : le règlement sanitaire départemental, la règlementation des installations classées pour la protection de l'environnement, etc...

  - Les règlements des lotissements en vigueur à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU.

ARTICLE 2 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

- **Les zones urbaines :**
  dites « zones **U** » dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions respectant les dispositions des chapitres I à IV du Titre II.

  - zone Ua correspondant au centre ancien, à vocation d'habitat, d'activités, services ou commerces compatibles
  - zone Ub, extension du centre en ordre continu, à vocation d'habitat, d'activités, services ou commerces compatibles

- zone Uc dite de constructions en ordre discontinu
- zone Ud correspondant à une urbanisation diffuse située au Roc des Poulets
- zone Ue réservée aux activités industrielles, artisanales et aux installations classées à condition de préserver l'équilibre de la zone et d'être compatibles avec son caractère. Dans cette zone, l'habitat est limité au seul logement de fonction.
- zone Ug réservée aux équipements communaux ou intercommunaux, située à Gallician c'est une zone en partie affectée par le risque inondation Rhône.
- zone Um correspondant au hameau de Montcalm
- zone Uz correspondant à la ZAC dite de la Condamine, pouvant accueillir des logements, commerces, services, activités artisanales, bureaux, hôtels, restaurants, équipements scolaires, sportifs et de loisirs, et aires de parking.

- **Les zones à urbaniser** :
  dites « zones **AU** », insuffisamment ou non équipées qui couvrent les territoires situés hors des zones urbaines et auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III mais où la commune n'a aucune obligation a priori.

  - zone IAU, inconstructible dans l'immédiat, réservée pour une urbanisation ultérieure après modification ou révision du PLU, et étude hydraulique
  - zone IIAU, réservée pour une urbanisation à court ou moyen terme à dominante d'habitat.
  - zone IVAU, réservée à court ou moyen terme aux activités multiples (commerciales, artisanales, de bureaux, de services).
  - zone VAU réservée à court ou moyen terme à des activités industrielles mais aussi à des activités multiples compatibles avec le caractère de la zone.

- **Les zones agricoles** :
  dites « zone **A** », équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

- **Les zones naturelles et forestières :**
  dites « zones **N** », équipées ou non à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leurs intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

- **Les zones Inondables :**

Le territoire communal de Vauvert peut être affecté par le débordement du Vistre et du Rhône. La commune a intégré également à son document les études BRL relatives au diagnostic pluvial 2001 et celles plus affinées concernant l'agglomération de Vauvert et le hameau de Gallician de juin 2004.

Toutes les limites des zones inondables sont reportées sur les documents graphiques qui fait apparaître distinctement 4 niveaux de risque d'inondabilité à savoir :

- le secteur S1r qui correspond au risque d'inondation par le Rhône (différence entre hauteur d'eau des Plus Hautes Eaux Connues et côte NGF des terres > 1 m) qualifié en application des résultats de l'étude EGIS 2009 et des cartes d'aléas qui en résultent.
- le secteur S1 qui correspond au risque fort d'inondation (hauteur d'eau > 50 cm)
- le secteur S2 qui correspond au risque moyen d'inondation (hauteur d'eau < 50 c)
- le secteur S3 qui correspond au ruissellement

Afin de prendre en compte ce risque et d'assurer la sécurité des personnes et des biens, les zones inondables sont spécifiquement règlementées par des dispositions adaptées à chaque grade de risque concerné.

Ainsi,

- à proximité de l'axe des cours d'eau :

- Dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôtures en dur sont interdits.

- Dans les zones submersibles du Rhône :

La partie du territoire communal située dans les zones submersibles du Rhône, et donc soumise à risque d'inondation, tout projet de construction ou installation ne devra en aucun cas nuire au libre écoulement des eaux et à la conservation des champs d'inondation.

- Dans la zone non aedificandi :

L'édification des constructions nouvelles est interdite y compris les murs de clôture en dur. Tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux est interdit. Cette zone non aedificandi contre le bras du petit Rhône doit permettre l'accès et le passage des engins d'entretien et de curage.

- **Le Plan Local d'Urbanisme comprend aussi :**

  - des emplacements réservés aux voies, ouvrages publics, installations d'intérêts général, figurant aux documents graphiques (plans de zonage) soumis à l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme qui n'autorise aucune destination non-conforme à celle de la réserve.
  - des espaces boisés classés soumis au régime forestier, sont administrés conformément aux dispositions du code forestier. Les EBC à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 et suivants et R 130.1 et suivants du code de l'urbanisme, sont repérés aux documents graphiques (plans de zonages)

ARTICLE 3 – RAPPELS REGLEMENTAIRES

A – ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L. 123.1 du Code de l'Urbanisme).

B – AUTORISATIONS D'URBANISME

Outre le régime du permis de construire (articles L. et R. 421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), sont soumis à autorisation ou à déclaration, au titre du Code de l'Urbanisme, et nonobstant les règlementations qui leur sont éventuellement applicables :

- L'édification des clôtures (articles R. 441-2 et suivants du code de l'urbanisme).

- Les installations et travaux divers (articles R. 442-1 et suivants) tels que:

  . les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports dès lors qu'ils sont ouverts au public
  . les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins 10 unités, ainsi que les garages collectifs de caravanes.
  . les affouillements ou exhaussements du sol d'une superficie supérieure à 100 mètres et d'une profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres.

- Les coupes et abattages d'arbres dans les espaces boisés classés délimités sur les plans de zonage. Les demandes de défrichement sont soumises à autorisation en application des articles L 311 et 312 du code forestier et font l'objet d'un rejet de plein droit dans les EBC (articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- Le stationnement isolé de caravanes de plus de trois mois dans l'année, ainsi que l'aménagement de terrains de camping-caravaning (articles R. 443-1 à R. 443-16).

- L'aménagement de parcs résidentiels de loisir (articles R. 444-1 et suivants).

- La démolition de tout ou partie d'une construction (articles L. 421-3 et suivants et R. 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme).

- Les piscines.

C – DISPOSITIONS DIVERSES

- **Dans toutes les zones sont autorisées :**

  - les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement : des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications, ouvrages pour la sécurité publique, etc…) et des voies de circulation terrestres, ferroviaires aériennes ou aquatiques, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques devront alors être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

  - les constructions ou installations provisoires aux protections du sous-sol au titre de la règlementaire minière.

- **Dans toutes les zones sont règlementés pareillement :**

  - l'emprise au sol, afin d'éviter toute difficulté lors de l'application de l'article 9 de chaque règlement de zone et compte-tenu que l'emprise au sol ne fait l'objet d'aucune définition réglementaire, il est précisé que le concept utilisé est celui de la surface imperméabilisée au niveau du sol. Le coefficient d'emprise au sol (CES) sera donc le rapport exprimant la somme des surfaces imperméabilisées entrant dans le champ d'application du permis de construire (SHOB du niveau édifié sur ou sous le sol - auvents - terrasses non couvertes de plain-pied avec le rez-de-chaussée - piscines...) susceptible d'être construite par m² de terrain.

  - l'isolement acoustique des bâtiments à construire dans le secteur de nuisance d'infrastructures de transports terrestres classées en application du décret n° 95-21 du 9.01.95. Dans les secteurs situés au voisinage d'infrastructures terrestres affectés par le bruit, dont la liste figure en annexe dans les arrêtés préfectoraux du 29.12.98 annexés au PLU, les bâtiments devront respecter les prescriptions d'isolement acoustique, déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 du 31.12.92 relative à la lutte contre le bruit.

- **Hors agglomération sont respectées :**

  - les dispositions de la Loi n 95-101 du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement dite loi BARNIER qui modifie l'article L. 111-1-4 du Code de l'Urbanisme pour le rédiger comme suit :

> « En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction ne s'applique pas :
> - aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
> - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
> - aux bâtiments d'exploitation agricole ;
> - aux réseaux d'intérêt public.
>
> Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection ou l'extension de constructions existantes.
>
> Les dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le plan d'occupation des sols, ou dans un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages. »

Les marges de recul sont ainsi fixées en fonction du classement des voies et précisées sur le document graphique (voirie de niveau 1 = recul de 75 et 35 mètres par rapport à l'axe de la route, voirie de niveau 2 = recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la route, voirie de niveau 3 = recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la route et voirie de niveau 4 = recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la route sauf aménagement possible selon le cas particulier à étudier avec le département).

ARTICLE 4 – PRECISIONS REGLEMENTAIRES

A – DEFINITIONS

Affouillement : ouvrage destiné à protéger par la réalisation de creusements et tranchées d'une profondeur suffisante pour retenir l'écoulement des eaux (> 0.50m).

Aménagement : travaux intérieurs n'ayant pas pour effet de modifier les volumes des constructions existantes (même s'ils créent de la SHON).

Ancienneté suffisante : âge permettant d'assurer une viabilité et une pérennité économique indépendante. Une exploitation agricole est considérée comme pérenne et viable après 2 à 3 ans d'activité si elle dégage des revenus suffisants à sa survie une année après la cession de perception d'aide de l'état.

Annexe : construction accessoire à une construction principale et non créatrice de SHON.

Bâtiment agricole : ouvrage destiné au stockage de matériel nécessaire à l'exploitation agricole ou de la récolte résultant de l'activité agricole.

Chambre d'hôte : prestation d'hébergement par location à la nuitée de chambres aménagées dans l'habitation personnelle du loueur propriétaire et chef de l'exploitation agricole.

Chef d'exploitation : personne physique assurant la gestion courante de l'exploitation en nom propre ou assurant la plus grande part des responsabilités de la société exploitante.

Construction : travaux destinés à édifier un immeuble au sens juridique du terme, c'est-à-dire que l'on ne peut déplacer, qui n'est pas meuble. Constitue donc une construction, un bâtiment, une clôture, une extension, une couverture, une piscine, une maison, un hangar…

COS : cœfficient d'occupation du sol résultant du rapport entre la surface de terrain et la SHON bâtie dessus.

Dent creuse : parcelle non bâtie isolément, insérée à l'intérieur d'un secteur bâti, et qui est donc bordée de constructions. Un terrain situé au centre d'une zone totalement bâtie et étant l'un des seuls vierge de construction constitue ainsi une dent creuse.

Exhaussement : ouvrage destiné à protéger par la réalisation de talus d'une hauteur suffisante pour retenir l'écoulement des eaux (> 0.50m).

Exploitation agricole : entité juridique constituée en vue de la production agricole et caractérisée par une gestion unique et des moyens de production propres assurant son indépendance économique.

Exploitation agricole significative : exploitation agricole telle que définie ci-dessus disposant d'une activité viable et suffisamment importante pour assurer un revenu principal à son exploitant.

Extension : travaux et construction ayant pour effet de modifier le volume d'une construction existante par addition contigüe en prolongement immédiat et accolée ou par surélévation formant ainsi un seul bâtiment.

Gîte rural : maison individuelle ou logement situé dans la commune rurale, louée pour un usage de vacances par un propriétaire chef d'exploitation agricole.

Nécessaire à l'exploitation agricole : indispensable au bon fonctionnement, au bon exercice, au complément de l'activité agricole

SHOB : surface hors œuvre brute correspondant à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

SHON : surface hors œuvre nette correspond à la SHOB d'une construction après déduction

- des surfaces de plancher hors œuvre des combles et sous-sols non aménageables pour l'habitation,
- des surfaces hors œuvre des toitures terrasses, balcons, loggias et surfaces non closes du rez-de-chaussée,
- des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments destinés au stationnement des véhicules,
- d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation.

Siège d'exploitation : entité juridique caractérisée par le lieu d'implantation de l'exploitation agricole entendu à l'unité foncière, par les biens meubles ou immeubles dont elle dispose ainsi que l'activité exercée, indépendamment de l'identité du chef d'exploitation. Une cession d'exploitation n'entraîne pas la création d'un nouveau siège même si l'ensemble des biens n'a pas été cédé au repreneur, pourvu que ce dernier acquiesce plus de 50 % des terres exploitées.

B - ABBREVIATIONS

C.O.S : Cœfficient d'Occupation des Sols

C.U : Code de l'Urbanisme

I.C.P.E : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement

P.A.E : Plan d'Aménagement d'Ensemble

P.H.E.C. : Plus Hautes Eaux Connues

P.L.U : Plan Local d'Urbanisme

S.H.O.B : Surface de plancher Hors Œuvre Brute

S.H.O.N : Surface de plancher Hors Œuvre Nette

Z.A.C : Zone d'Aménagement Concerté

SOMMAIRE

TITRE I – Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I - ZONE Ua 09
Chapitre II - ZONE Ub 14
Chapitre III - ZONE Uc 20
Chapitre IV - ZONE Ud 27
Chapitre V - ZONE Ue 32
Chapitre VI - ZONE Ug 38
Chapitre VII - ZONE Um 43
Chapitre VIII- ZONE UzI 48

TITRE II – Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre I - ZONE IAU 61
Chapitre II - ZONE IIAU 66
Chapitre III - ZONE IVAU 78
Chapitre IV - ZONE VAU 84

TITRE III – Dispositions applicables aux zones agricoles

Chapitre I - ZONE A 90

TITRE IV – Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

Chapitre I - ZONE N 98

ANNEXE AU REGLEMENT

Annexe I - Prescriptions architecturales particulières 107
A. zone Ua 107
B. zone Ub – Vauvert 113
C. zone Ub – Gallician 119
D. zone Uc – Gallician 120
E. zone Um 121
F. zone Uz 122
G. zone IIAU 123
H. zone IVAU 124
I. zone VAU 124
J. zone A 124
K. zone N 127
Annexe 2 - Prescriptions de constructions en zone agricole 130
Annexe 3 - Prescriptions de constructions des clôtures 136

TITRE I

Dispositions applicables aux zones urbaines

==========

CHAPITRE I - ZONE Ua

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central composée, notamment, d'habitat très dense, d'artisanat et de commerces compatibles et sans nuisance avec la vie urbaine où les bâtiments sont généralement construits en ordre continu. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère. Elle est comprise dans un périmètre délimité sur le document graphique à l'intérieur duquel s'appliquent des dispositions architecturales particulières.

ARTICLE Ua 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec la vie urbaine, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.

2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,

3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement des caravanes et des maisons mobiles,

4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,

5/ les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,

6/ les exploitations agricoles,

7/ les centrales éoliennes et photovoltaïques,

8/ les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes (définis à l'article R 442.2 du code l'urbanisme).

ARTICLE Ua2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisés dans la zone Ua :

- les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes.

- les constructions destinées au commerce et à l'artisanat connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit) et relevant éventuellement du régime des installations classées si elles sont compatibles avec la vie urbaine environnante.

- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme : les aires de stationnement ouvertes au public.

- la reconstruction des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès :

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

Voirie :

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

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

. Eau potable :

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

. Eaux usées :

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

. 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.

. Electricité et téléphone :

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 sauf contraintes techniques.

Défense Incendie :
La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE Ua 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Les constructions seront édifiées en bordure et en alignement actuel ou prévu des voies et emprises, sauf dans le cas d'une reconstruction à l'identique ou les dispositions d'origine pourront être conservées.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas dans le cas de construction d'équipements d'infrastructure.

ARTICLE Ua 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront de préférence implantées sur les 2 limites latérales de propriété pour suivre les caractéristiques du tissu du village ancien.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (D=0 ou D≥H/2≥3).

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

Non réglementé

ARTICLE Ua 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage urbain, la hauteur des constructions devra respecter l'enveloppe générale des toitures voisines.

Les clôtures : la hauteur des clôtures devra respecter l'enveloppe des hauteurs générales des clôtures sans pouvoir être inférieure à 3,50 m. La reconstruction des clôtures est autorisée à hauteur initiale.

ARTICLE Ua 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou

urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

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

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

Dans ce cadre, les enduits seront exclusivement de finition talochée fin et les ouvertures créées respecteront la dominante verticale de 3/2 à 4/2 (de forme rectangulaire, plus haute que large : l m x1,5 = h), hormis pour les baies d'attique, et seront alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.
Les volets roulants sont proscrits.

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires ou photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

ARTICLE Ua 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² y compris les accès et aires de manœuvre :

- pour les constructions à usage d'habitation au-delà de 3 logements il est exigé une place par logement minimum.

- pour les constructions destinées au commerce, la surface offerte pour l'accueil en stationnement devra être égale à la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, exception faite pour les commerces inférieurs à 50 m² de surface de vente.

Modalités d'application :

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

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

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ua 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE Ua 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II - ZONE Ub

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère dense destinée principalement à l'habitation, aux commerces et artisanats compatibles et sans nuisance avec la vie urbaine qui en sont le complément habituel, où les constructions sont construites en ordre continu ou discontinu et qui représentent l'extension du centre ancien. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

Elle comprend :

- *un secteur **Uba** dans lequel la hauteur des constructions est plus importante.*
- *un secteur **Ubb**, secteur de l'ancien collège à restructurer.*

Des secteurs notés « S1r (si différence entre hauteur d'eau des PHEC et côte NGF des terres >1 m), S1, S2 et S3 » représentant des risques d'inondation « fort, moyen et de ruissellement » tels que délimités sur les plans de zonage, sont soumis aux conditions règlementaires définies dans les articles ci-dessous.

ARTICLE Ub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec la vie urbaine, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.

2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,

3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement des caravanes et des maisons mobiles,

4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,

5/ les constructions à usage industriel, commercial, artisanal et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,

6/ les exploitations agricoles,

7/ les centrales éoliennes et photovoltaïques,

8/ dans le secteur S1r, sauf exceptions de l'article 2, les constructions nouvelles sont interdites..

9/ dans les secteurs S1r, S1, S2, S3, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement.

10/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.

ARTICLE Ub2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées devront :

- **en secteur S1r et SI,**

  • se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant ou à des extensions modérées en emprise soit 20 m² d'emprise au sol maximum pour l'habitat et 20 % d'emprise au sol maximum pour les autres destinations

  • se limiter à la continuation de service et de vie, au renouvellement urbain permettant exceptionnellement la construction des seules dents creuses

  • prévoir un calage des surfaces habitables au dessus de la côte de référence ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques…)

  • prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.40 m minimum au dessus du terrain naturel

- **en secteur S2**,

  • prévoir un calage des surfaces habitables à 0.80 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques…)

  • prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.20 m minimum au dessus du terrain naturel

- **en secteur S3**,

  • prévoir un calage de toutes les surfaces à 0.20 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité

et dans tous les secteurs inondables :

• les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits

• les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.

• les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

Sont autorisés dans la zone Ub et le secteur Uba :

- les constructions destinées à l'habitation et leurs annexes

- les constructions destinées aux commerces et l'artisanat connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit) relevant éventuellement du régime des installations classées.

- l'extension des installations classées existantes dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme : les aires de stationnement ouvertes au public.

- la reconstruction des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre ;

- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

Sont autorisé dans la zone Ubb :

- les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes.

- les constructions destinées aux commerces et l'artisanat connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit) relevant éventuellement du régime des installations classées.

- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme : les aires de stationnement ouvertes au public.

- la reconstruction des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent présenter une largeur minimum de 4m et doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur les voies départementales. Aucun accès privé direct nouveau ne sera admis sur les RD 6572, RD135, RD56, RD58, RD58E, RD202, RD139 et les accès directs nouveaux sur les RD779, RD179, RD352, RD104, RD381, RD135 (au Sud de la RD6572) seront soumis à avis préalable du Département.

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

. Eau potable :

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

. Eaux usées :

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

. 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 de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

. Electricité 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 sauf contraintes techniques.

Défense Incendie :
La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE Ub 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires mentionnés aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées à la limite actuelle ou projetée des voies ouvertes à la circulation générale et des emprises publiques.

Toutefois aucune construction ne pourra être implantée à moins de 20 mètres de l'axe de la voie ferrée, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

ARTICLE Ub 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans la zone Ub et le secteur Uba, à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Dans les secteurs Ubb, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence de niveau entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale entre deux bâtiments ou un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.

La distance minimale entre deux bâtiments doit être au moins égale à 3 mètres.

ARTICLE Ub 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE Ub 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage urbain, la hauteur des constructions devra respecter l'enveloppe générale des toitures.
Toutefois, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel ne devra pas excéder :

- 9 m à l'égout de la couverture et 12 m au faîtage en zone Ub.
- 15 m à l'égout de la couverture et 18 m au faîtage dans les secteurs Uba et Ubb.

En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.
Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc...

Les clôtures :
En zone Ub, la hauteur des clôtures devra respecter l'enveloppe des hauteurs générales des clôtures sans pouvoir excéder 3,50 mètres. La reconstruction des clôtures est autorisée à hauteur initiale.
En secteur Uba et en secteur Ubb, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 mètres maximum à l'alignement de voirie et en limites séparatives.

ARTICLE Ub 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Généralités pour le secteur Ub et les sous-secteurs Uba et Ubb

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

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

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

Dans ce cadre, les enduits seront exclusivement de finition talochée fin et les ouvertures créées respecteront la dominante verticale de 3/2 à 4/2 (de forme rectangulaire, plus haute que large : l m x1,5 = h), hormis pour les baies d'attique, et seront alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

Les volets roulants sont proscrits.

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires ou photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

ARTICLE Ub 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² y compris les accès et aires de manœuvre :

- pour les constructions destinées à l'habitat, il est exigé une place par logement d'une superficie inférieure ou égale à 60m² de SHON et deux places par logement d'une superficie supérieure à 60 m² de SHON.

- pour les constructions destinées au commerce, la surface offerte pour l'accueil en stationnement devra être égale à la surface de plancher hors oeuvre nette de la construction, exception faite pour les commerces inférieurs à 50 m² de surface de vente. Au delà de 50 m² de surface de vente il sera demandé 3 places de stationnement qui devront être créées en dehors des voies publiques

Modalités d'application :

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement
- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ub 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE Ub 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone Ub, ne sont pas soumis à la règle de densité les constructions les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (scolaires, sanitaires, sportifs, etc...) pour lesquels la densité résulte de l'application stricte des règles 3 à 13.
En zone Ub, le coefficient d'occupation des sols (C.O.S) maximal de la zone est fixé à 1,50 pour l'ensemble des constructions.

En secteur Uba, le C.O.S. maximal du secteur est fixé à 2 à l'exception des constructions destinées au commerce pour lesquelles le C.O.S. maximal applicable est de 1.
Dans le secteur Ubb, le C.O.S. est fixé à 2.

CHAPITRE III - ZONE Uc

Caractère de la zone *:*

Il s'agit d'une zone urbaine aérée essentiellement destinée à l'habitat ainsi qu'aux commerces et artisanats compatibles et sans nuisance avec la vie urbaine, comprenant :

- *un secteur **Uca** destiné à recevoir des constructions dans un tissu urbain de moindre densité en raison de la qualité environnementale à respecter,*
- *un secteur **Ucb** destiné à recevoir des constructions pour équipements publics, activités, commerces, artisanat, bureaux et services,*
- *un secteur **Ucc** admettant les activités cultuelles et de loisirs.*

Des secteurs notés « S1r (si différence entre hauteur d'eau des PHEC et côte NGF des terres >1 m), S1, S2 et S3 » représentant des risques d'inondation « fort, moyen et de ruissellement » tels que délimités sur les plans de zonage, sont soumis aux conditions règlementaires définies dans les articles ci-dessous.

ARTICLE Uc1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, incompatibles avec la vie urbaine, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,

2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,

3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement des caravanes et des maisons mobiles,

4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,

5/ les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,

6/ les exploitations agricoles,

7/ toute construction nouvelle destinée à l'habitat ou à un établissement recevant du public dans le périmètre d'isolement de 200 mètres de rayon inscrit au plan de zonage,

8/ les centrales éoliennes et photovoltaïques,

9/ dans le secteur S1r, sauf article 2, les constructions nouvelles sont interdites,

10/ dans les secteurs S1r, S1, S2, S3, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement,

11/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.

ARTICLE Uc2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées devront :

- **en secteur S1r et SI,**
  - se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant ou à des extensions modérées en emprise soit 20 m² d'emprise au sol maximum pour l'habitat et 20 % d'emprise au sol maximum pour les autres destinations
  - se limiter à la continuation de service et de vie, au renouvellement urbain permettant exceptionnellement la construction des seules dents creuses
  - prévoir un calage des surfaces habitables au dessus de la côte de référence ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques…)
  - prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.40 m minimum au dessus du terrain naturel

- **en secteur S2**,
  - prévoir un calage des surfaces habitables à 0.80 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques…)
  - prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.20 m minimum au dessus du terrain naturel

- **en secteur S3**,
  - prévoir un calage de toutes les surfaces à 0.20 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité

et dans tous les secteurs inondables :

- les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits
- les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.
- les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

Sont autorisés dans la zone Uc et les secteurs Uca et Ucb :

- les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes.

- les constructions destinées au commerce et à l'artisanat connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit) et relevant éventuellement du régime des installations classées si elles sont compatibles avec la vie urbaine environnante,

- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme : les aires de stationnement ouvertes au public,

- la reconstruction dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre,

- les extensions de l'habitat existant sans création de logement nouveau,

- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone,

- sont en outre, autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à l'exception de celles interdites à l'article Uc1,

- sont admises les constructions et installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.

- sont aussi autorisées les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

Sont autorisé dans le secteur Ucc :

- sont admises les installations d'intérêt collectif et de commerce (non nuisantes au regard du bruit, des odeurs, des risques et du trafic induit),

- la reconstruction dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent présenter une largeur minimum de 4m et avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées. Elles devront répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs sur les voies départementales. Aucun accès privé direct nouveau ne sera admis sur les RD6572, RD56, et les accès directs nouveaux sur la RD352 seront soumis à avis préalable du Département.

ARTICLE Uc 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

.Eau potable :

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

. Eaux usées :

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

En secteur Uca, en absence de réseau collectif, une installation individuelle de traitement et d'évacuation des eaux usées pourra être autorisée, conformément à la réglementation en vigueur.

. 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 de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

. Electricité et téléphone :

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 sauf contraintes techniques.

Défense Incendie :
La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE Uc 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En zone Uc, et secteurs Ucb et Ucc : non réglementé.

En secteur Uca, compte tenu des contraintes en matières d'assainissement individuel la superficie du terrain pour être constructible doit au moins être égale à 900 m².

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas de création de SHON lors de travaux d'extension ou d'aménagement de constructions existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU ou bien en cas de reconstruction à l'identique et sans changement de destination des constructions sinistrées dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions (hors piscines) doivent être implantées de préférence à une distance minimale de 4 m de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

Les extensions des constructions existantes situées dans la zone comprise entre l'axe des rivières et canaux et la limite des 20 m sont autorisées moyennant des aménagements permettant à l'usager d'accéder à un niveau de sauvegarde de 20 cm supérieur au niveau des plus hautes eaux connues.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE Uc 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

Les constructions non contiguës (hors piscines) doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale entre deux bâtiments ou un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du plus élevé. La distance minimale entre deux bâtiments doit être au moins égale à 4 mètres.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE Uc 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Uc 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 m à l'égout de la couverture et à 9 m au faîtage.

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

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

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne devront pas excéder 4 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel à l'intérieur de la marge d'isolement (H/2 min 4,00 m), sauf en cas de jumelage de part et d'autre de la limite.

Les clôtures :
Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative de propriété n'excéderont pas 1,80 m de hauteur.
Les clôtures seront établies selon les plans de principe annexés au présent règlement. Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

ARTICLE Uc 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

La pente des toits est comprise entre 30 et 33 % et sera recouverte de tuiles romanes ou canales. Les toitures terrasses accessibles sont autorisées dans la limite de 25% de la surface totale des toitures mesurée en projection sur le plan horizontal.

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

Dans ce cadre, sur le hameau de Gallician, les enduits seront exclusivement de finition talochée fin et les ouvertures créées respecteront la dominante verticale de 3/2 à 4/2 (de forme rectangulaire, plus haute que large : l m x1,5 = h), hormis pour les baies d'attique, et seront alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires ou photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

ARTICLE Uc 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des installations et constructions doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

pour les constructions destinées à l'habitat :

- 2 places de stationnement par logement de plus de 60 m² de SHON et d'1 place pour moins de 60 m² de SHON

pour les constructions destinées aux activités suivantes :

- commerces : une place de stationnement pour 10 m² de surface de vente ou de salle de réception.
- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Modalités d'application :

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement
- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Uc 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement, doivent être plantées sur au moins 20% de leur surface.

ARTICLE Uc 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans l'ensemble de la zone Uc, ne sont pas soumis à la règle de densité les constructions et les installations nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif (scolaires, sanitaires, sportifs, etc...) pour lesquels la densité résulte de l'application stricte des règles 3 à 13.

Le C.O.S maximal de la zone et des sous secteurs est fixé à :

- 0,30 pour l'ensemble des constructions admises en zone Uc sauf les commerces.
- 0,20 pour l'ensemble des constructions admises en secteurs Uca et Ucc et pour les commerces admis en zone Uc.
- 0,50 pour l'ensemble des constructions admises en secteur Ucb.

Ne sont pas soumis à la règle de densité la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les constructions destinées aux équipements publics (scolaires, sanitaires, sportifs, etc…) pour lesquelles la densité résulte de l'application stricte des règles 3 à 13.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

CHAPITRE IV - ZONE Ud

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbanisée d'habitat située au Roc des Poulets insuffisamment équipée, réservée principalement aux constructions destinées à l'habitat, aux commerces et artisanats compatibles et sans nuisances avec la vie urbaine, qui y seront autorisées sur des parcelles de minimum 2 000 m².

ARTICLE Ud 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, sauf celles admises dans le cadre de l'article Ud2,

2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,

3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravaning, le stationnement des caravanes et des maisons mobiles exception faite des disposions de l'article Ud2 qui concernent les hôtels,

4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,

5/ les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,

6/ les exploitations agricoles,

7/ les centrales éoliennes et photovoltaïques.

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

Sont autorisés dans la zone Ud :

- les constructions isolées destinées à l'habitat réalisées individuellement et leurs annexes
- l'aménagement, la reconstruction et l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitat existant à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU.
- les annexes aux constructions destinées à l'habitat existant à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU.
- la reconstruction des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme :
  . les aires de stationnement ouvertes au public,
  . les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) ou nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles impliquent des manoeuvres 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 celles conséquentes du ramassage des déchets ménagers.

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

. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes raccordée aux réseaux publics AEP existants.

. Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire devra, en l'absence de réseau public d'assainissement existant, traiter et évacuer les eaux usées par un dispositif particulier conforme à la législation en vigueur.

. Eaux pluviales :

En l'absence de réseaux public, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des dispositifs appropriés dont le volume sera calculé sur la base 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

. Electricité et téléphone :

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

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 sauf contraintes techniques.

Défense Incendie :
La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE Ud 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Compte tenu des contraintes en matières d'assainissement individuel la superficie du terrain pour être constructible doit au moins être égale à 2000 m².

Cette disposition ne s'applique pas aux parcelles desservies par le réseau public d'assainissement collectif.

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

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

Ces dispositions ne sont pas applicables en cas d'extension de bâtiment existant et ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

ARTICLE Ud 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale entre deux bâtiments ou un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.
La distance entre deux constructions (hors piscines) situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 mètres.

ARTICLE Ud 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE Ud 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de ces constructions à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout de la couverture et 9 mètres au faîtage.

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes..., dans la limite de 3mètres.

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne devront pas excéder 4 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel à l'intérieur de la marge d'isolement (H/2 min 4,00 m), sauf en cas de jumelage de part et d'autre de la limite.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, domaine public et en limite séparative de propriété, n'excéderont pas 1,80 m de hauteur. Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces.

ARTICLE Ud 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

La pente des toits est comprise entre 30 et 33% et sera recouverte de tuiles romanes ou canales.

Les toitures terrasses accessibles sont autorisées dans la limite de 25% de la surface totale des toitures mesurées en projection sur le plan horizontal.

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

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires ou photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

ARTICLE Ud 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Il est exigé :

pour les constructions destinées à l'habitat :

- 2 places de stationnement par logement de plus de 60 m² de SHON et d'1 place pour moins de 60 m² de SHON

pour les constructions destinées aux activités suivantes :

- commerces : une place de stationnement pour 10 m² de surface de vente ou de salle de réception.
- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Modalités d'application :

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

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

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement

- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ud 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées sur au moins 20% de leur surface.

ARTICLE Ud 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS maximal est fixé à 0.15.

L'extension des activités non admises à l'article Ud1 existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU est limitée à 100 % de la SHOB existante à cette même date.

Ne sont pas soumis à la règle du COS, la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, les constructions et installations destinées aux équipements et/ou de services publics pour lesquelles le COS découle des règles définies aux articles Ud3 à Ud13.

CHAPITRE V - ZONE Ue

Caractère de la zone *:*

Il s'agit d'une zone urbaine aérée destinée principalement aux activités industrielles et artisanales comprenant :

- *un secteur* ***Ueri*** *correspondant à, autour des bâtiments et dépôts d'alcool existants constituant une zone à risque, un périmètre de sécurité où toute construction étrangère à l'activité à l'origine du risque est interdite. Les constructions liées à l'activité à l'origine du risque sont soumises aux dispositions de la zone Ue.*

Des secteurs notés « S1 et S2 » représentant des risques d'inondation « fort et moyen » tels que délimités sur les plans de zonage, sont soumis aux conditions règlementaires définies dans les articles ci-dessous.

ARTICLE Ue1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,

2/ l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement des caravanes et des maisons mobiles,

3/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,

4/ les constructions nouvelles destinées principalement à l'habitat exceptées celles autorisées à l'article 2,

5/ toute construction nouvelle étrangère à l'activité à l'origine du risque dans le secteur Ueri,

6/ les constructions destinées à l'exploitation agricole,

7/ les constructions nouvelles destinées aux commerces [3],

8/ toute construction nouvelle destinée à l'habitat ou à un établissement recevant du public dans le périmètre d'isolement de 200 mètres de rayon inscrit au plan de zonage,

9/ les centrales éoliennes,

10/ dans les secteurs S1 et S2, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement.

11/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.

ARTICLE Ue2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées devront :

- **en secteur SI,**

  • se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant ou à des extensions modérées en emprise soit 20 m² d'emprise au sol maximum pour l'habitat et 20 % d'emprise au sol maximum pour les autres destinations

  • se limiter à la continuation de service et de vie, au renouvellement urbain permettant exceptionnellement la construction des seules dents creuses

  • prévoir un calage des surfaces habitables au-dessus de la côte de référence ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques…)

  • prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.40 m minimum au-dessus du terrain naturel

- **en secteur S2**,

  • prévoir un calage des surfaces habitables à 0.80 m au-dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques…)

  • prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.20 m minimum au dessus du terrain naturel

et dans tous les secteurs inondables :

• les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits

• les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.

• les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

<u>Sont autorisés sous condition dans la zone Ue</u> :

- la reconstruction à l'identique et sans changement de destination de constructions sinistrées dans un délai de 4 ans à compter de la date du sinistre.

- les structures non-consommatrices d'électricité par elles-mêmes dotées de systèmes de production d'énergie posés ou intégrés à leur structure, qu'elles relèvent ou non de la définition de centrales sont autorisées :

  - dès lors qu'une activité industrielle ou artisanale est définie,

  - et dès lors que les systèmes de production d'énergie remplissent une fonction bien identifiée en complément de la production d'électricité (ombrière de parking, couverture de passage public ou de quai de gare, mur antibruit …),

  Dans ce cas, le pétitionnaire devra, lors de sa demande d'autorisation d'urbanisme, justifier que le système de production d'énergie est accessoire à son activité.

- Les constructions destinées à l'habitation à condition :

  - Qu'elles soient strictement liées et nécessaires au gardiennage ou à la surveillance du ou des constructions admises au sein de la zone,

  - Et qu'elles soient intégrées aux bâtiments d'activités dont elles constituent une destination accessoire,

  - Et que leur surface de plancher soit limitée à 60 m².

- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les voies se terminant en impasse seront limitées à 100 m de longueur et devront présenter une largeur minimale de 7 m. Elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

L'accès au local de gardiennage et/ou de surveillance et l'accès principal de l'entreprise devront être communs depuis la voie publique.

Aucun accès privé direct nouveau ne sera admis sur la RD56.

ARTICLE Ue 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

. Eau potable :

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

. Eaux usées :

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

. 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 de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

. Electricité et téléphone :

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 sauf contraintes techniques.

Dans le cadre d'opération d'ensemble, ces réseaux doivent être mis en souterrain.

Défense Incendie :
La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE Ue 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins de 12 m de l'axe des voies.

Les éléments techniques des systèmes de production d'énergie favorables à l'utilisation d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au service public.

ARTICLE Ue 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

Les éléments techniques des systèmes de production d'énergie favorables à l'utilisation d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au service public.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 m.
Les éléments techniques des systèmes de production d'énergie favorables à l'utilisation d'énergies renouvelables ne sont pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au service public.

ARTICLE Ue 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol de la zone est fixé à 0,70.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au service public ainsi qu'aux éléments de système de production d'énergie renouvelable dès lors qu'ils constituent un élément architectural de la construction (pare-soleil photovoltaïque).

ARTICLE Ue 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

. La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 20 m à l'égout du toit.

Les éléments techniques tels que les cheminées, les locaux d'ascenseur, les dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables, les capteurs solaires, ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur à l'égout du toit sous réserves du respect de l'article 11.

. Les clôtures : la hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

. Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au service public.

ARTICLE Ue 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions visibles depuis la RD 56 devront présenter une architecture soignée. Leurs abords devront être aménagés de façon à éviter que les dépôts, autres que ceux de produits finis, soient visibles depuis cet axe afin de participer à la mise en valeur de cette façade d'activités sur une des principales entrées de ville.

Les antennes paraboliques seront obligatoirement installées sur les toitures.

ARTICLE Ue 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE Ue 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

De façon à atténuer les éventuelles nuisances liées aux activités, les aires de stationnement, les surfaces libres de toute construction et les aires de recul doivent être plantées d'arbres de haute tige formant écran de verdure et être convenablement entretenues.

ARTICLE Ue 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

CHAPITRE VI - ZONE Ug

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbanisée, située à Gallician réservée aux équipements de loisirs. Pour partie en zone inondable forte du Rhône, elle bénéficie de règles particulières édictées ci-dessous.

Des secteurs notés « S1r (si différence entre hauteur d'eau des PHEC et côte NGF des terres >1 m), et S1 » représentant des risques d'inondation « fort » tels que délimités sur les plans de zonage, sont soumis aux conditions règlementaires définies dans les articles ci-dessous.

ARTICLE Ug 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, sauf celles admises dans le cadre de l'article IIAU2,

2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,

3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravaning, le stationnement des caravanes et des maisons mobiles exception faite des disposions de l'article IIAU2 qui concernent les hôtels,

4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,

5/ les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,

6/ les exploitations agricoles,

7/ les centrales éoliennes et photovoltaïques,

8/ dans le secteur S1r, sauf article 2, les constructions nouvelles sont interdites..

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

Dans le secteur inondable, les constructions autorisées devront :

- en secteur S1r et S1,

• se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant ou à des extensions modérées en emprise soit 20 m² d'emprise au sol maximum pour l'habitat et 20 % d'emprise au sol maximum pour les autres destinations

• prévoir un calage des surfaces habitables au dessus de la côte de référence ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques…)

• prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.40 m minimum au dessus du terrain naturel

et dans tous les secteurs inondables :

• les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits

• les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.

• les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

Sont autorisés dans le secteur Ug :

- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme :
  . les aires de stationnement ouvertes au public,
  . les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics à l'exception de celles interdites à l'article Ug 1.
- la reconstruction des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) ou nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

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

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les accès directs nouveaux sur les RD779, RD381, seront soumis à avis préalable du Département.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles impliquent des manoeuvres 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 celles conséquentes du ramassage des déchets ménagers.

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

. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes raccordée aux réseaux publics AEP existants.

. Eaux usées :

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

. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des dispositifs appropriés dont le volume sera calculé sur la base 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare. Leur évacuation se fera par des aménagements appropriés jusqu'au réseau public les collectant.

. Electricité et téléphone :

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

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 sauf contraintes techniques.

. Ordures ménagères

Les dispositifs rendus nécessaires pour le stockage et la collecte des ordures ménagères devront être réalisés dans chaque opération.

Défense Incendie :
La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE Ug 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Ug 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 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

ARTICLE Ug 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf si des indications différentes sont mentionnées aux documents graphiques :

. à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

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

Dans toute la zone, la distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 m à l'exception des bâtiments annexes.

Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale entre deux bâtiments ou un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.

ARTICLE Ug 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE Ug 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de ces constructions à partir du terrain naturel, est fixée à 4 mètres à l'égout de la couverture et 6 mètres au faîtage
Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, domaine public et en limite séparative de propriété, n'excéderont pas 1,80 m de hauteur. Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces.

ARTICLE Ug 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

ARTICLE Ug 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

Il est exigé :

- une place de stationnement pour 40 m² de SHON.

Modalités d'application :

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

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE Ug 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs, les plantations d'alignement d'arbres de hautes tiges préconisées au plan de zonage en bordure de voie (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur-largeurs de voies plantées, etc...).

- Dans la zone, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places. Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des allées-aires de jeux et de repos - etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

ARTICLE Ug 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

CHAPITRE VII - ZONE Um

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbanisée insuffisamment ou non équipée constituant le Hameau de Montcalm..

C'est aussi une zone qui accueille déjà des logements ainsi que des activités de commerces et de services, des bureaux, de l'hôtellerie et de la restauration, des équipements collectifs d'accueil, d'information, de formation (équipements solaires), sportifs et de loisirs ainsi que des aires de parking, des activités artisanales non bruyantes et non polluantes et compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone et des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

Un secteur noté « S1r (si différence entre hauteur d'eau des PHEC et côte NGF des terres >1 m), S1, S2 et S3 » représentant un risque d'inondation « fort par le Rhône», est soumis aux conditions règlementaires définies dans les articles ci-dessous.

ARTICLE Um 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,

2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,

3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement des caravanes et des maisons mobiles,

4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,

5/ les opérations d'ensemble à usage d'habitation,

6/ les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,

7/ les centrales éoliennes et photovoltaïques

8/ dans le secteur S1r, sauf article 2, les constructions nouvelles sont interdites, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement,

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

Dans le secteur inondable, les constructions autorisées devront :

- en secteur S1r,

• se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant ou à des extensions modérées en emprise soit 20 m² d'emprise au sol maximum pour l'habitat et 20 % d'emprise au sol maximum pour les autres destinations

• se limiter à la continuation de service et de vie, au renouvellement urbain permettant exceptionnellement la construction des seules dents creuses

• prévoir un calage des surfaces habitables au dessus de la côte de référence ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques…)

• prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.40 m minimum au dessus du terrain naturel

et dans tous les secteurs inondables :

• les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits

• les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.

• les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

Sont autorisés dans la zone Um :

- l'aménagement et l'extension des habitations et leurs annexes existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU, limitée à 100 m² de SHOB maximum en une seule fois.

- les annexes aux habitations existantes et piscines sur les terrains déjà bâtis dans la limite des extensions autorisées ci-dessus.

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes destinées à toutes activités connexes à la vie urbaine (non nuisantes au regard du bruit, odeur, risque, et trafic induit)

- l'aménagement et l'extension des constructions existantes destinées à l'activité agricole ou autres activités existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU.

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- le changement de destination d'une construction destinée à l'habitat est autorisé pour l'exploitation agricole ou autres activités sans nuisance pour la vie urbaine.

- la reconstruction sans changement d'affectation des constructions sinistrées destinées aux activités existantes, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre dans la limite de l'extension ci-dessus.

- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) ou nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

- Par dérogation aux dispositions énoncées ci-dessus, le château de Montcalm pourra faire l'objet d'une réhabilitation dans le respect des volumes et architecture d'origine.

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

ARTICLE Um 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes raccordée aux réseaux publics AEP existants.

. Eaux usées :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire devra, en l'absence de réseau public d'assainissement existant, traiter et évacuer les eaux usées par un dispositif particulier conforme à la législation en vigueur.

. Eaux pluviales :

En l'absence de réseaux public, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des dispositifs appropriés dont le volume sera calculé sur la base 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

. Electricité et téléphone :

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

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 de préférence en souterrain sauf contraintes techniques.

Défense Incendie :
La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE Um 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

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

Les constructions existantes ne respectant pas les dispositions fixées ci-dessus, pourront être transformées, agrandies ou surélevées au nu de la façade.

ARTICLE Um 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

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

Non règlementé.

ARTICLE Um 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE Um 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Afin de favoriser l'intégration des constructions dans le paysage urbain, la hauteur des constructions devra respecter l'enveloppe générale des toitures voisine.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les créations d'étage refuge destinées à réduire la vulnérabilité des constructions face aux risques d'inondations et pour les annexes fonctionnelles telles que cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc...

Les clôtures :
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres et les parties maçonnées (piliers) seront enduites sur les deux faces.

ARTICLE Um 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les menuiseries en PVC sont interdites, les volets roulants sont à proscrire ainsi que les pavés de verres.

Dans ce cadre, les enduits seront exclusivement de finition talochée fin et les ouvertures créées respecteront la dominante verticale de 3/2 à 4/2 (de forme rectangulaire, plus haute que large : l m x1,5 = h), hormis pour les baies d'attique, et seront alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

ARTICLE Um 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² y compris les accès et aires de manœuvre.

Pour les constructions destinées au commerce dont la surface de vente excède 50 m2 il est exigé une surface destinée au stationnement au moins égale à la SHON de la construction.

ARTICLE Um 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE Um 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non règlementé.

CHAPITRE VIII - ZONE UzI

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone urbanisée faisant l'objet d'une procédure de ZAC, dite de « la Condamine ». Il s'agit d'une zone mixte pouvant accueillir des logements ainsi que des activités de commerces et de services, des bureaux, de l'hôtellerie et de la restauration, des équipements collectifs d'accueil, d'information, de formation (équipements solaires), sportifs et de loisirs ainsi que des aires de parking, des activités artisanales non bruyantes et non polluantes et compatibles avec le caractère urbain et résidentiel de la zone et des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

La zone est divisée en 4 secteurs. Ces secteurs portent les désignations de référence UzIa, UzIb, UzIc et UzId. Le caractère et les usages dominants de chacun de ces secteurs sont les suivants :

- *secteur **UzIa** : secteur urbanisé destiné à recevoir des logements, des activités de commerces et services, des bureaux, de l'hôtellerie et de la restauration, des équipements collectifs d'accueil, d'information, de formation (équipements scolaires), sportifs et de loisirs ainsi que des aires de parking et des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement du secteur.*

- *secteur **UzIb** : secteur à vocation résidentiel destiné à recevoir des logements ; ce secteur peut éventuellement accueillir des équipements scolaires, des activités de commerces et services et des bureaux ainsi que des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement du secteur*
  Il est divisé en deux sous-secteurs :
  *. **UzIb1** habitat groupé, pavillons de ville*
  *. **UzIb2** pavillonnaire jumelé ou individuel avec des lots dont la superficie ne doit pas être inférieure à 600m².*

- *secteur **UzIc** : secteur destiné à recevoir des logements ; ce secteur peut éventuellement accueillir des activités de commerces et services, des bureaux, de l'hôtellerie et de la restauration, des équipements collectifs d'accueil, d'information, ainsi que des aires de parking et des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement du secteur.*

- *secteur **UzId** : secteur à vocation résidentiel destiné à recevoir des logements ; ce secteur peut éventuellement accueillir des activités de commerces et services, des bureaux, des activités artisanales non bruyantes et non polluantes et compatibles avec le caractère urbain et résidentiel du secteur ainsi que des équipements d'infrastructure et de superstructure nécessaires au bon fonctionnement du secteur.*
  Il est divisé en deux sous-secteurs :
  *. **UzId1** habitat groupé, pavillons de ville*
  *. **UzId2** pavillonnaire jumelé ou individuel avec des lots dont la superficie ne doit pas être inférieure à 450 m².*

Un secteur noté « S3 » représentant un risque d'inondation « faible » tels que délimités sur les plans de zonage, sont soumis aux conditions règlementaires définies dans les articles ci-dessous.

ARTICLE Uzl 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée sauf constructions et installations admises à l'article Uzl2,

2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,

3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement des caravanes et des maisons mobiles,

4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,

6/ les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,

7/ les exploitations agricoles,

8/ les centrales éoliennes, et photovoltaïques

9/ dans le secteur S3, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement,

10/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.

ARTICLE Uzl 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

Dans le secteur inondable, les constructions autorisées devront :

- **en secteur S3**, prévoir un calage de toutes les surfaces à 0.20 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité

de plus :

- les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits
- les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.
- les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

Sont autorisés en secteur Uzla :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics,
- les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes,
- les constructions destinées au commerce,
- les constructions destinées aux bureaux et aux services,
- les aires de stationnement,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics,
- l'aménagement et l'extension mesurée (sans changement d'affectation) des constructions destinées à l'habitat ou à des activités différentes de celles autorisées dans la zone existantes à la date

d'approbation de la 1ère révision du PLU et ayant une SHON au moins égale à 80 m² à cette même date.

- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la construction des bâtiments et la rétention et l'évacuation des eaux pluviales.

- la reconstruction (sans changement d'affectation) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

- les constructions destinées au stationnement.

- les aires de jeux et de sports, les constructions scolaires.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol susvisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne devront entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

- les dépôts de combustibles solides ou liquides, devront être non apparents, de préférence enterrés, et nécessaires au fonctionnement des activités implantées dans la zone.

- les constructions destinées à l'artisanat (à l'exception des garages de réparation automobile et des carrosseries), ne devront pas entraîner de nuisances, notamment sonores, olfactives ou autres pour le voisinage.

<u>Sont autorisés en secteur UzIb</u> :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics.

- les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes.

- les constructions destinées au commerce.

- les constructions destinées aux bureaux et aux services.

- les aires de stationnement.

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la construction des bâtiments et la rétention et l'évacuation des eaux pluviales.

- la reconstruction (sans changement d'affectation) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

- les aires de jeux et de sports.

<u>Sont autorisés en secteur UzIc</u> :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics.

- les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes.

- les constructions destinées au commerce.

- les constructions destinées aux bureaux et aux services.

- les aires de stationnement.

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la construction des bâtiments et la rétention et l'évacuation des eaux pluviales.

- la reconstruction des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

- les constructions destinées au stationnement.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol susvisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne devront entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

- les dépôts de combustibles solides ou liquides, devront être non apparents, de préférence enterrés, et nécessaires au fonctionnement des activités implantées dans la zone,

- les constructions destinées à l'artisanat (à l'exception des garages de réparation automobile et des carrosseries), ne devront pas entraîner de nuisances, notamment sonores, olfactives ou autres pour le voisinage.

<u>Sont autorisés en secteur UzId</u> :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics.

- les constructions destinées à l'habitat et leurs annexes.

- les constructions destinées au commerce.

- les constructions destinées aux bureaux et aux services.

- les aires de stationnement.

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

- l'aménagement et l'extension mesurée (sans changement d'affectation) des constructions destinées à l'habitat ou à des activités différentes de celles autorisées dans la zone existante à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU et ayant une SHON au moins égale à 80 m² à cette même date.

- les affouillements et exhaussements de sol sont autorisés, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols et l'écoulement des eaux, qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site et qu'ils aient un rapport direct avec les travaux d'aménagement de la zone, la construction des bâtiments et la rétention et l'évacuation des eaux pluviales.

- la reconstruction (sans changement d'affectation) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

- les constructions destinées aux activités artisanales non bruyantes et non polluantes.

- les aires de jeux et de sports.

Toutefois, les occupations et utilisations du sol susvisées ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les installations classées pour la protection de l'environnement, quels que soient les régimes auxquels elles sont soumises, ne devront entraîner pour le voisinage aucune incommodité et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens,

- les dépôts de combustibles solides ou liquides, devront être non apparents, de préférence enterrés, et nécessaires au fonctionnement des activités implantées dans la zone,

- les constructions destinées à l'artisanat (à l'exception des garages de réparation automobile et des carrosseries), ne devront pas entraîner de nuisances, notamment sonores, olfactives ou autres pour le voisinage.

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

3.1 - Dessertes (voies et servitudes de passage) :

a) 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, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères et aux exigences des services publics à caractère industriel et commercial.

b) Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas, les caractéristiques géométriques de ces voies doivent répondre aux conditions suivantes (sauf indication contraire mentionnée au document graphique) :

- l'emprise est égale à 8 mètres au minimum, sauf pour les voies en impasse de moins de 30 mètres, qui peuvent avoir une largeur d'emprise de 6 mètres au minimum,
- lorsqu'elles forment une impasse, les voies doivent être aménagées dans leur partie terminale de manière à permettre aux véhicules des services de sécurité, de défense contre l'incendie, de protection civile, de ramassage des ordures ménagères, de faire demi-tour sans manœuvre (rayon de la tractrice avant gauche : 6,85 mètres).

De plus, les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, ne formant pas impasse, doivent assurer la liaison avec la voirie existante et permettre, à terme, la liaison entre les quartiers nouveaux et les zones urbaines existantes.

c) Pour être constructibles, les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fond voisin (servitude de passage) dont les caractéristiques doivent permettre de 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.

d) Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des servitudes de passage doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Dans tous les cas :
- aucune servitude de passage ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 4 mètres;
- au delà de 20 mètres de longueur, une servitude de passage desservant plus de 3 constructions doit avoir une largeur minimale de 6 mètres.

3.2 - Accès :

a) En application de l'article R. 111-4 2° et dernier alinéa, le permis de construire peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

b) Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées

que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation est la moindre. A ce titre, les accès directs sur les voies ouvertes à la circulation générale situées hors périmètre de la zone d'aménagement concerté peuvent être interdits.

3.3 - Accès et voies réservés aux piétons :

a) Les accès et voies réservés aux piétons doivent être équipés d'un éclairage public. Ils doivent être accessibles et utilisables à tout moment par les piétons, voitures d'enfants, handicapés et cycles non motorisés. Ils doivent permettre le passage des engins d'entretien.

b) Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès et voies réservés aux piétons doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils doivent desservir, en particulier les activités commerciales et les équipements scolaires.

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

Eau potable :

Toutes les constructions ou installations nouvelles, susceptibles d'être admises dans le secteur, doivent être raccordées au réseau public d'alimentation en eau potable par des ouvrages de dimensions et de capacité et caractéristiques appropriées.

Eau usées :

Toutes les constructions ou installations nouvelles, susceptibles d'être admises dans le secteur doivent être raccordées au réseau public d'assainissement par des ouvrages de dimension et de caractéristiques appropriées. Les eaux usées d'origine domestique sont rejetées directement au réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales :

Toute construction ou aménagement doit présenter un bilan hydraulique neutre par rapport à la situation initiale.

Les eaux pluviales provenant de la toiture de chacune des constructions et des surfaces imperméabilisées des terrains doivent être collectées et canalisées vers les collecteurs de la zone prévus à cet effet. En aucun cas, les eaux pluviales ne sont rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux usées.

En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

Défense Incendie :
La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

Réseaux divers :

Les lignes de communication et de distribution d'énergie sont installées en souterrain et l'ensemble des constructions est raccordé à ces réseaux.

ARTICLE Uzl 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Dans l'ensemble de la zone :

- Tout bâtiment, (saillies de façade et de toiture non comprises), doit être implanté sur la marge de reculement figurant au document graphique. Toutefois, des retraits partiels peuvent être autorisés pour enrichir la qualité architecturale du bâtiment.

- En l'absence de marge de reculement, tout bâtiment, (saillies de façade et de toiture non comprises), doit être implanté à une distance de la limite d'emprise des voies (chaussée et trottoir) ou emprises publiques au moins égale à 4 mètres.

En outre, en secteurs Uzla et Uzlc : sous réserve de l'application du règlement de voirie de la commune de Vauvert, les saillies sur le domaine public peuvent être autorisées à partir du premier étage.

ARTICLE Uzl 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 - En secteur Uzla et Uzlc :

Tout bâtiment peut être implanté en limite séparative. Dans le cas où le bâtiment n'est pas implanté sur une limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2 - En secteur Uzlb :

2.1- *Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies :*

a) Sous-secteur Uzlb1 : En bordure de voie, tout bâtiment doit obligatoirement être implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Au-delà, le bâtiment peut être implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies ; dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

b) Sous-secteur Uzlb2 : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative est possible, sur un niveau au maximum (rez-de-chaussée ou garage), lorsque deux bâtiments implantés de part et d'autre de la limite séparative sont réalisés simultanément.

2.2 - *Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de propriété :*

a) Sous-secteur Uzlb1 : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

b) Sous-secteur Uzlb2 : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3 – En secteur Uzld

3.1 - Implantation des constructions par rapport aux limites aboutissant aux voies :

a) Sous-secteur Uzld1 : en bordure de voie, tout bâtiment doit obligatoirement être implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

Au-delà, le bâtiment peut être implanté sur les limites séparatives aboutissant aux voies ; dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

b) Sous-secteur Uzld2 : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, une implantation en limite séparative est possible, sur un niveau au maximum (rez-de-chaussée ou garage).

3.2 - Implantation des constructions par rapport aux limites de fond de propriété :

a) Sous-secteur Uzld1 : les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de fond de propriété ; dans le cas contraire, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 2 mètres.

b) Sous-secteur Uzld2 : La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

La distance entre deux constructions situées sur un même terrain, de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche d'une autre construction doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Uzl 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE Uzl 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En secteur Uzla :

1 - Conditions générales :

a) La hauteur des constructions définie au chapitre 2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures en pente, dont les caractéristiques sont définies à l'article Uzl 11. Sont autorisés, en outre, tous travaux d'équipement technique à effectuer en adjonction ou au-

dessus de la partie d'un bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise, dans la limite de 3 mètres de hauteur.

c) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2 - Hauteur maximale :

a) Les hauteurs admises sont portées au document graphique.

b) En l'absence d'indication graphique, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres.

Pour les bâtiments implantés le long de la RD6572, des voies V3 et V7, la hauteur maximale ne doit pas excéder 14 mètres.

En secteur UzIb :

1 - Conditions générales :

a) La hauteur des constructions définie au chapitre 2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

b) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2 - Hauteur maximale :

a) Les hauteurs admises sont portées au document graphique.

b) En l'absence d'indication graphique, la hauteur ne doit pas excéder :
- 12 mètres dans le sous-secteur UzIb1,
- 8 mètres dans le sous-secteur UzIb2.

En secteur UzIc :

1 - Conditions générales :

a) La hauteur des constructions définie au chapitre 2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

b) Les installations telles que réservoirs, machineries, chaufferies et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, à l'exception des cheminées, ne doivent en aucun cas dépasser le plan réel ou théorique des toitures en pente, dont les caractéristiques sont définies à l'article UzI 11. Sont autorisés, en outre, tous travaux d'équipement technique à effectuer en adjonction ou au-dessus de la partie d'un bâtiment existant qui dépasse la hauteur admise, dans la limite de 3 mètres de hauteur.

c) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2 - Hauteur maximale :

a) Les hauteurs admises sont portées au document graphique.

b) En l'absence d'indication graphique, la hauteur ne doit pas excéder 12 mètres

En secteur UzId :

1 - Conditions générales :

a) La hauteur des constructions définie au chapitre 2 ci-après est mesurée au pied du bâtiment, en tout point de la façade, du sol existant avant travaux jusqu'au niveau de l'égout du toit, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

b) Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

2 - Hauteur maximale :

a) Les hauteurs admises sont portées au document graphique.

b) En l'absence d'indication graphique, la hauteur ne doit pas excéder :
- 12 mètres dans le sous-secteur Uzld1,
- 8 mètres dans le sous-secteur Uzld2.

ARTICLE Uzl 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux en harmonie avec les constructions avoisinantes et compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage.

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

ARTICLE Uzl 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En règle générale :

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les "deux roues", qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet. Pour l'application de cet article, la définition de la surface de plancher hors oeuvre nette est celle donnée par l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme.

Un espace de stationnement de véhicule automobile est réalisé à raison de 25 m² par véhicule léger (y compris accès et aire de dégagement). Un espace de stationnement pour handicapé est réalisé à raison de 3,30 mètres de largeur et 5 mètres de longueur.

Il est exigé :
- pour les constructions destinées à l'habitat collectif, 1 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON et, au minimum, 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions destinées à l'habitat individuel, 2 places de stationnement par logement.
- pour les constructions destinées aux bureaux, 1 place de stationnement pour 40 m² de SHON.
- pour les constructions destinées au commerce, 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON.

En outre dans le secteur Uzla, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitat pour logement de fonction, 1,5 place de stationnement par tranche de 60 m² de SHON et, au minimum, 1 place de stationnement par logement.
- pour les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, 1 place de stationnement pour 60

m² de SHON et 1 place de stationnement "livraison" pour 5 commerces.
- pour les hôtels, 1 place de stationnement pour 2 chambres indépendantes.
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON de salle de restaurant ;
- pour les établissements recevant du public (salles de réunion ou de spectacle...), 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

- pour les établissements d'enseignement :

. établissement du 1er degré : 1 place de stationnement par classe.
. établissement du 2ème degré : 2 places de stationnement par classe, en outre, il est exigé 15 m² de surface de stationnement pour les 2 roues et par classe.
. établissement d'enseignement pour adultes : 1 place de stationnement pour 4 personnes.

De plus, pour un établissement du 2ème degré, il est exigé 80 places de stationnement pour le personnel technique, administratif et les enseignants. Ces places doivent être prévues sur le terrain de l'établissement. Les zones de stationnement et de circulation des transports scolaires ainsi que les parkings d'attente des véhicules "parents" doivent être prévus en retrait des voies automobiles ouvertes à la circulation générale.

En outre dans le secteur Uzlc :

- pour les constructions destinées au commerce et à l'artisanat, 1 place de stationnement pour 60 m² de SHON et 1 place de stationnement "livraison" pour 5 commerces.
- pour les hôtels, 1 place de stationnement pour 2 chambres indépendantes.
- pour les restaurants, 1 place de stationnement pour 20 m² de SHON de salle de restaurant.
- pour les établissements recevant du public (salles de réunion ou de spectacle...), 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

En règle générale dans tous les secteurs

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables. Dans le cas d'extension de constructions existantes, seuls les besoins nouveaux sont pris en compte.

ARTICLE Uzl 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 - Les plantations à réaliser portées au document graphique recouvrent les espaces verts ou bien matérialisent des alignements d'arbres. L'aspect végétal doit y devenir ou y rester prédominant :

- en ce qui concerne les espaces verts, 50 % au minimum de la surface doivent être constitués de pelouses ou de parterres ; de plus, 2 arbres de haute tige doivent être plantés par 100 m² d'espaces verts. Des circulations piétonnes et cyclables ainsi que des équipements légers de loisirs (promenades, bancs, mobilier sportif,...) peuvent y être réalisés.

- en ce qui concerne les alignements, il sera exigé les dispositions suivantes :
. en secteurs Uzla et Uzlc: 1 arbre de haute tige doit être planté tous les 7,50 mètres.
. en secteurs Uzlb et Uzld : 1 arbre de haute tige doit être planté tous les 5 mètres.

2 - Aménagement des terrains :

a) Dans l'ensemble de la zone :

Clôtures : Les grillages éventuels doivent être doublés d'une haie végétale d'essences locales à feuillage persistant.

b) en secteurs Uzla et Uzlc :

Stationnement : Les aires de stationnement de plus de 5 emplacements sont plantées à raison de 5 m² par 25 m² de stationnement et d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de surface de stationnement.

c) en secteurs Uzlb et Uzld :

Les espaces libres : Le terrain doit être aménagé en espace vert sur une superficie minimale de : - 40 % en sous-secteur Uzld2 :

- sans objet en sous-secteur Uzld1.

De plus, en secteurs Uzlb et Uzld, il doit être planté au moins 1 arbre de haute tige (2 mètres de hauteur au minimum) par 100 m² de terrain non bâti.

ARTICLE Uzl 14 SURFACE DE PLANCHER HORS ŒUVRE NETTE AUTORISEE

En secteur Uzla :

Le droit de construire maximum exprimé en mètres carrés de SHON, déterminée conformément à l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme est de 58 700 m².

En secteur Uzlb :

Le droit de construire maximum exprimé en mètres carrés de surface de plancher hors oeuvre nette, déterminée conformément à l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme est de :

a) 8 135 m² de SHON dans le sous-secteur Uzlb1 ;
b) 15 300 m² de SHON dans le sous-secteur Uzlb2.

A l'intérieur du secteur Uzlb, un transfert de SHON est autorisé entre sous-secteurs sans que la SHON initiale de chaque sous-secteur ne soit accrue ou réduite de plus de 15 %.

En secteur Uzlc :

Le droit de construire maximum exprimé en mètres carrés de SHON, déterminée conformément à l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme est de 2 100 m².

En secteur Uzld :

Le droit de construire maximum exprimé en mètres carrés de SHON, déterminée conformément à l'article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme est de :

a) 3 100 m² de SHON dans le sous-secteur Uzld1 ;
b) 9 200 m² de SHON dans le sous-secteur Uzld2.

A l'intérieur du secteur Uzld, un transfert de SHON est autorisé entre sous-secteurs sans que la SHON initiale de chaque sous-secteur ne soit accrue ou réduite de plus de 15 %.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

==========

CHAPITRE I - ZONE IAU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée essentiellement destinée à l'habitat, qui pourra être urbanisée à moyen ou à long terme à l'occasion d'une modification ou d'une révision du PLU.
L'ouverture à l'urbanisation de la zone, devra être précédée d'une étude hydraulique préalable dont l'objet sera de démontrer que l'urbanisation du secteur ne présente pas de risque et que les constructions projetées n'aggravent pas la situation d'inondabilité du secteur.

Des secteurs notés « S1 et S3 » représentant des risques d'inondation « fort et faible » tels que délimités sur les plans de zonage, sont soumis aux conditions règlementaires définies dans les articles ci-dessous.

ARTICLE IAU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,

2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,

3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement des caravanes et des maisons mobiles, l'hébergement hôtelier,

4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,

5/ les opérations d'ensemble à usage d'habitation,

6/ les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement de destination entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,

7/ les bureaux, les commerces,

8/ l'exploitation agricole,

9/ les centrales éoliennes, et photovoltaïques

10/ dans les secteurs S1 et S3, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement,

11/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.

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

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées devront :

- **en secteur SI,**

  • se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant ou à des extensions modérées en emprise soit 20 m² d'emprise au sol maximum pour l'habitat et 20 % d'emprise au sol maximum pour les autres destinations

  • prévoir un calage des surfaces habitables au dessus de la côte de référence ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques…)

  • prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.40 m minimum au dessus du terrain naturel

- **en secteur S3**,

  • prévoir un calage de toutes les surfaces à 0.20 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité

et dans tous les secteurs inondables :

• les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits

• les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.

• les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

Sont autorisés dans la zone IAU :

- les constructions mesurées à usage d'habitation et leurs annexes sur les parcelles à proximité immédiates (70 mètres maximum) de l'ensemble des réseaux existants (eaux usées, eau potable, électricité minimum), à la date d'approbation de la I ère révision du PLU, à raison d'une seule construction à usage d'un seul logement par parcelle, telle que cadastrée à la même date.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf celles interdites par l'article IAU.
- l'aménagement et l'extension des constructions destinées à l'habitat ou aux activités existantes à la date d'approbation de la I ere révision du PLU. Dans ce cadre, les annexes séparées et les piscines peuvent, pour l'habitation, être autorisées dans la limite de 40 m² de SHOB en une seule fois.
- la reconstruction (sans changement d'affectation) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) ou nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

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

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès directs nouveaux sur la RD779, seront soumis à avis préalable du Département.

ARTICLE IAU 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisants. Dans ce cadre, les travaux nécessaires seront à la charge exclusive du bénéficiaire.

. Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordé au réseau public d'assainissement. Dans ce cadre, les travaux nécessaires seront à la charge exclusive du bénéficiaire.

. Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. Dans ce cadre, les travaux nécessaires seront à la charge exclusive du bénéficiaire. En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

. Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE IAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE IAU 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 actuelle ou future des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe des voies.

Cas particulier :
RD 779, le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de cette voie est de 15 mètres.

ARTICLE IAU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

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

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 mètres à l'exception des bâtiments annexes.

ARTICLE IAU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE IAU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7 m à l'égout de la couverture et à 9 m au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la construction nouvelle pourra atteindre la hauteur de la construction existante.

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

Les clôtures :
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80 mètres et les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces.

ARTICLE IAU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

ARTICLE IAU 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement des véhicules est de 25 m² y compris les accès et aires de manœuvre. Il est demandé 2 places de stationnement par logement créé.

ARTICLE IAU 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE IAU 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En l'absence d'équipements le C.O.S. est nul.

Les extensions des constructions destinées à l'habitat sont limitées à 30% de SHON, en une seule fois à compter de la date d'approbation de la 1ère révision du PLU.

La reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la SHOB et de la SHON existante avant le sinistre.

CHAPITRE II - ZONE IIAU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée, réservée principalement aux constructions destinées à l'habitat, aux commerces et artisanats compatibles et sans nuisances avec la vie urbaine, qui y seront autorisées soit sous forme d'opérations d'aménagement d'ensemble soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Elle comprend 4 secteurs :

- *un secteur **IIAUc** d'habitat dit « de l'Espérion » situé dans le prolongement de la ZAC de la Condamine. Ce secteur prévu pour recevoir principalement de l'habitat comprend trois sous-secteurs :*
  *. un sous-secteur **IIAUca** réservé aux constructions destinées principalement à l'habitat dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble de faible densité,*
  *. un sous-secteur **IIAUcb** réservé aux constructions destinées principalement à l'habitat de faible hauteur (9m),*
  *. un sous-secteur **IIAUcc** réservé aux constructions destinées principalement à l'habitat de hauteur moyenne (12,50m).*
- *un secteur **IIAUd** d'habitat dit « du Grès » situé au Sud-Est de l'agglomération de VAUVERT. Ce secteur comprend les trois sous-secteurs suivants :*
  *. le sous-secteurs **IIAUda** réservé à des opérations de constructions groupées moyennement denses,*
  *. le sous-secteur **IIAUdb** réservé à des opérations de constructions groupées denses.*
  *. le sous-secteur **IIAUdc** réservé à des opération d'ensemble de densité plus faible.*
- *un secteur principalement destiné à l'habitat **IIAUe**, situé au Moulin de l'Aure, à urbaniser soit sous forme de Plan d'Aménagement d'Ensemble soit sous forme d'autorisation d'habitat isolé. Dans ce secteur sont admises les constructions à usage de service ainsi que leurs diverses constructions d'accompagnement. L'ouverture à l'urbanisation de ce secteur, devra être précédée d'une expertise sur les conditions de débordement du canal et les dispositifs hydrauliques à mettre en œuvre pour que l'urbanisation du secteur ne présente pas de risque et que les constructions projetées n'aggravent pas la situation d'inondabilité du secteur.*

  *. le sous-secteur **IIAUe2** réservé à un opération d'aménagement globale cadrée par une orientation d'aménagement et de programmation devant produire un quartier dense accueillant notamment un grand nombre d'espace public et de cheminement doux végétalisé.*
- *un secteur **IIAUf** situé à Gallician réservé à des opérations de constructions à dominante d'habitat.*

Un secteur noté S3 représentant un risque de ruissellement tel que délimité sur les plans de zonage, est soumis aux conditions règlementaires définies dans les articles ci-dessous.

ARTICLE IIAU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, sauf celles admises dans le cadre de l'article IIAU2,

2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,

3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravaning, le stationnement des caravanes et des maisons mobiles exception faite des disposions de l'article IIAU2 qui concernent les hôtels,

4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,

5/ les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,

6/ les exploitations agricoles,

7/ les centrales éoliennes et photovoltaïques,

8/ dans le secteur S3, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement,

9/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.

10/ dans les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage des « Banlènes », tel que matérialisés au plan de zonage, toutes installations ou constructions susceptibles de porter atteinte au règlement de protection du captage des « Banlènes » (DUP du 01.04.1988).

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

Dans le secteur inondable, les constructions autorisées devront :

- **en secteur S3**,
  - prévoir un calage de toutes les surfaces à 0.20 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité

- **en secteur S3 IIAUe exclusivement,**
  - prévoir un calage des surfaces habitables à 0.80 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité
  - prévoir un calage de toutes les autres surfaces à 0.20 m au-dessus du terrain naturel.

- **en sous-secteur IIAUe2 exclusivement,**

• l'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation d'une étude spécifique démontrant la possibilité de mettre hors d'eau les terrains et à la réalisation préalable des aménagements nécessaires.

• prévoir un calage des surfaces habitables à 0.80 m au-dessus du terrain naturel ou 0.30 m si le terrain est exondé et que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité sont prises.

• prévoir un calage de toutes les autres surface à 0.20 m au-dessus du terrain naturel.

et dans tous les secteurs inondables :

• les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits

• les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.

• les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

Sont autorisés en secteur IIAUc et en sous-secteur IIAUca, IIAUcb, IIAUcc :

- l'aménagement, la reconstruction et l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitat ou aux activités existantes avec changement de destination possible à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU.
- la reconstruction des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme :
  . les aires de stationnement ouvertes au public,
  . les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- les constructions d'habitation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- les constructions destinées à l'activité hôtelière, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) ou nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

Sont autorisés dans la zone IIAUd et en sous-secteurs IIAUda, IIAUdb, IIAUdc :

- l'aménagement, la reconstruction et l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitat ou aux activités existantes avec changement de destination possible à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU.
- la reconstruction des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme :
  . les aires de stationnement ouvertes au public,
  . les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- les constructions destinées à l'activité hôtelière, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).
- seront autorisés dans les sous-secteurs IIAUda et IIAUdb, les constructions d'habitation individuelle ou collective et leurs annexes réalisées dans le cadre d'opérations d'ensemble ou, au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- seules sont admises dans le sous-secteur IIAUdc, les constructions d'habitation dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) ou nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

Sont autorisés en secteur IIAUe et en sous-secteur IIAU2e :

- l'aménagement, la reconstruction et l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitat et leurs annexes ou aux activités existantes avec changement de destination possible à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU.
- l'aménagement, la reconstruction et l'extension des constructions, locaux, installations et dépôts à usage de service public.
- la reconstruction des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme :
  . les aires de stationnement ouvertes au public,
  . les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- les constructions à usage d'habitation, de commerces et services connexes avec la vie urbaines dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- dans ce secteur, dans le cadre exceptionnel de parcelle isolée et enclavée, une construction isolée destinée à l'habitat et ses annexes pourra être autorisée à condition de ne comprendre qu'un seul logement et de présenter une servitude de passage établie ainsi que des branchements obligatoirement liés aux réseaux collectifs d'assainissement et d'alimentation en eau potable.
- les constructions destinées à l'activité hôtelière, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) ou nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

- en plus, en sous-secteur IIAUe2 exclusivement, toutes les constructions et installations doivent être compatibles avec les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation définies dans ce secteur.

Sont autorisés en secteurs IIAUf :

- l'aménagement, la reconstruction et l'extension mesurée des constructions destinées à l'habitat ou aux activités existantes avec changement de destination possible à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU.
- la reconstruction des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.
- les installations et travaux divers suivants visés à l'article R 442.2 du code de l'urbanisme :
  . les aires de stationnement ouvertes au public,
  . les aires de jeux, de sports et de loisirs ouvertes au public.
- les opérations d'aménagement d'ensemble. Les opérations d'aménagement d'ensemble y seront autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

- les constructions destinées à l'activité hôtelière, de commerce, d'artisanat, de bureaux et de services, relevant éventuellement du régime des installations classées (si elles sont compatibles avec la vie urbaine).
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) ou nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.
Les accès directs sur les voies départementales. Aucun accès privé direct nouveau ne sera admis sur les RD 6572, RD135, RD56 et les accès directs nouveaux sur les RD779, RD352, seront soumis à avis préalable du Département.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles impliquent des manoeuvres 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 celles conséquentes du ramassage des déchets ménagers.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.
Les voies en impasse sont à éviter. Dans tous les cas elles devront se terminer par des aires de retournement permettant aux véhicules de faire aisément demi-tour.

. dans le secteur IIAUc, les voies privées ouvertes à la circulation publique, existante ou à créer, ne devront pas avoir une emprise inférieure à 4 mètres. La largeur minimale de cette emprise devra être de 6 mètres si elles desservent un groupe d'habitations ou des établissements existants ou à créer, dont les besoins en stationnement correspondent à plus de 10 emplacements de stationnement. Les voies privées non ouvertes à la circulation publique, doivent présenter une emprise minimale de 4 mètres.

. dans les sous-secteur IIAUca et IIAUcb les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 10 logements et aucun accès ne sera admis sur la RD6572.

. dans les secteurs IIAUd, IIAUe, IIAUf la largeur minimale de chaussée ouverte à la circulation publique, est fixée à 5,50 mètres pour les chaussées à double sens de circulation. La largeur minimale de l'emprise totale de la voie est de 8 mètres pour les voies desservant plus de 6 logements.

. dans le sous-secteur IIAUe2 la largeur minimale de l'emprise totale de la voie est de 7,50 mètres pour les voies à double sens et de 6,50 pour les voies à sens unique.

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

. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes raccordée aux réseaux publics AEP existants.

. Eaux usées :

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

. Eau brute :

Dans les secteurs IIAUc et IIAUe, les opérations d'ensemble doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau brute.

. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des dispositifs appropriés dont le volume sera calculé sur la base 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare. Leur évacuation se fera par des aménagements appropriés jusqu'au réseau public les collectant.
Chaque opération d'ensemble doit récupérer les eaux pluviales dans des dispositifs collectifs situés exclusivement sur des espaces communs. Dans ce cadre, les bassins de rétention réalisés devront être végétalisés.

. Electricité et téléphone :

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

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 sauf contraintes techniques.

. Ordures ménagères

Les dispositifs rendus nécessaires pour le stockage et la collecte des ordures ménagères devront être réalisés dans chaque opération.

. Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE IIAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

Cas particuliers :

Dans l'ensemble de la zone 11AU les constructions devront respecter un recul minimal de :
- 75 m de l'axe de la RD 6572 sauf en IIAUc le recul est de 35 m
- 75 m de l'axe de la RD 135
- 25 m de l'axe de la RD 56 et 58
- 15 m de l'axe de la RD 139.
- implantation des piscines et des terrasses : les piscines et terrasses non couvertes situées à plus de 0,60 m du sol naturel seront implantées à une distance minimale de 2m des voies et emprises publiques.

- Dans l'ensemble des secteurs IIAUe, IIAUf :

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ainsi qu'en cas d'extension de bâtiment existant et ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

- Dans le sous-secteur IIAUe2 : Les constructions et installations doivent être implantées à :

- 4m minimums par rapport aux limites de l'emprise publique de la voie principale du moulin de l'Aure.
- En limite des autres voies et emprises publiques ou à 3m minimums.
- Les terrasses et les piscines doivent s'implanter avec un recul minimum de 2 mètres par rapport aux limites des voies et emprises publiques. Les plages des piscines implantées au niveau du terrain naturel pourront s'implanter jusqu'en limite.

- Dans le secteur IIAUc :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4,00 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques. Seuls les garages pourront être construits en limite des voies et emprises publiques.

- Dans le secteur IIAUd :

Sauf indications contraires figurant sur les documents graphiques, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à 8 mètres par rapport à l'axe des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ainsi qu'en cas d'extension de bâtiment existant et ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué.

Dans les sous-secteurs IIAUda et IIAUdb, les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou en retrait de la voie quelle que soit la nature de la voie.

ARTICLE IIAU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans les secteurs IIAUe, IIAUf et le sous-secteur IIAUdc, et sauf si des indications différentes sont mentionnées aux documents graphiques :

. à moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

- Dans le sous-secteur IIAUe2 : Les constructions et installations doivent être implantées en limite séparative ou à 3 mètres minimums des limites séparatives.
Les piscines peuvent s'implanter en limite séparative.
Les terrasses peuvent s'implanter en limite séparative ou à 3 mètres minimums des limites séparatives.

Dans le secteur IIAUc
- l'implantation des constructions en limite séparative est admise :
  . pour les bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres
  . pour les constructions jumelées présentant des hauteurs et pentes de toitures semblables.

Pour les parties des constructions qui ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

- les constructions annexes ne créant pas de SHON peuvent être édifiées en limites séparatives. Sur ces limites, ces annexes ne pourront pas avoir un linéaire total supérieur à 10 mètres et une hauteur maximale de 4 mètres telle que définie à l'article IIAU10.

Dans le sous-secteur IIAUda et IIAUdb, l'implantation des constructions en limite séparative est admise :
- pour les bâtiments ou parties de bâtiment d'une hauteur inférieure à 3,50 mètres
- pour les constructions jumelées présentant des hauteurs et pentes de toitures semblables.

Pour les parties des constructions qui ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2 - minimum 4 mètres).

Toutefois, pour les limites contiguës à la zone A ou séparée de celle-ci par une voie, soit de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2 - minimum 3 mètres).

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

Dans toutes les zones, la distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 m à l'exception des bâtiments annexes.
Les constructions non contiguës doivent être implantées de telle manière que la distance horizontale entre deux bâtiments ou un corps de bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du plus élevé.

En sous-secteur IIAUe2, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété n'est pas règlementée pour les dépendances contigüe ou séparée d'un bâtiment principal, ayant la fonction de local technique, abri de jardin, appentis, piscine ou garage...

Cependant, dans l'ensemble du secteur IIAUc, ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 4 mètres de hauteur totale mesurée par rapport au sol existant après réalisation des travaux d'aménagement.

ARTICLE IIAU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le coefficient d'emprise au sol (CES) est fixé à :

- dans les secteurs IIAUc et le sous-secteur IIAUdc : non réglementé
- dans les sous-secteurs **IIAUe2**, IIAUda et IIAUdb : 0,60
- dans les secteurs IIAUe et IIAUf : 0,40

ARTICLE IIAU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- En secteurs IIAUd, IIAUe et IIAUf :

La hauteur maximale des constructions, définie comme le maximum de la distance verticale de n'importe quel point de ces constructions à partir du terrain naturel, est fixée à 7 mètres à l'égout de la couverture et 9 mètres au faîtage.

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes..., dans la limite de 3mètres.

Toutefois, les constructions édifiées en limites séparatives ne devront pas excéder 4 m de hauteur totale par rapport au terrain naturel à l'intérieur de la marge d'isolement (H/2 min 4,00 m), sauf en cas de jumelage de part et d'autre de la limite.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, domaine public et en limite séparative de propriété, n'excéderont pas 1,80 m de hauteur. Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces.

- En sous-secteurs IIAUe2 :
La hauteur maximale des constructions est fixée à 2 étages plus un attique sur rez-de-chaussée (R+2,5).

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, domaine public et en limite séparative de propriété, n'excéderont pas 1,80 m de hauteur.

- En sous-secteurs IIAUca et IIAUcb :

La hauteur maximale des constructions est de 9,00 m.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, domaine public et en limite séparative de propriété, n'excéderont pas 1,80 m de hauteur. Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces.

- En sous-secteur IIAUcc :

La hauteur maximale des constructions est de 12,50 m.
Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale, domaine public et en limite séparative de propriété, n'excéderont pas 1,80 m de hauteur. Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces.

ARTICLE IIAU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Dans l'ensemble des zones :

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

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

Les constructions visibles depuis la RD56 et la RD6572 devront présenter une architecture soignée. Leurs abords doivent être aménagés de façon à éviter que les dépôts, autres que ceux de produits finis, soient visibles depuis cet axe afin de participer à la mise en valeur de ces façades urbaines sur une des principales entrées de ville.

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

Dans le cas d'un lotissement, d'un groupement d'habitations, d'un immeuble collectif d'habitation ou d'activités artisanales, les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toutes formes d'antennes, de type râteau, paraboles, … autres).

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques, ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques, seront obligatoirement intégrées et installées sur les toitures.

En sous-secteur IIAUe2 :

La toiture.
La pente des toits des constructions est comprise entre 30 et 33 %. Les toitures-terrasses sont autorisées ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques.

Le traitement des façades doit rechercher un traitement contemporain et harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes. Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

Les enduits seront de couleur claire et seront grattés ou talochés.

Les volumétries pourront être distinguée par des couleurs ou matériaux différents afin de marquer un élément de façade (entrée, façade garage),

Les couleurs seront dans les tons ocre, terre et brun. Les matériaux pouvant être utilisés seront :
- du bois non teinté issus d'essences locales
- des murs d'aspect pierre sèche dont les pierres de parement seront de provenance locale

Quand des matériaux contemporains seront utilisés, ils seront mis en œuvre suivant leurs techniques propres et sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels.
Sont interdits : la brique creuse apparente, les agglomérés de ciment imitant le moellon, les bardages en rondins de bois ou PVC et toutes les imitations des matériaux naturels : fausses pierres, faux marbres, faux pans de bois, faux joints d'appareils, etc...

Les clôtures seront composées comme suit :

- **en limite séparative** : de grillage ou de clôture métallique rigide, de 1.80m, à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, et végétalisées.
- **en limite avec les bassins, espace public de centralité et sur noue** : de clôture métallique rigide, de 1.80m à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm, et végétalisées de grimpantes persistantes (rosiers pompon, lierre, chèvrefeuille, solanum, jasmin…) pour faire écran avec l'espace public. La couleur de référence aura pour RAL 7016 (gris anthracite lisse). Tout portillon créé sur noue ne pourra avoir une largeur supérieure à 1.20m.

- **sur voie et sur les parkings privatifs** : d'un mur bahut de 40cm de haut (soit 2 agglos maximum) compté à partir de l'espace public après aménagement, assurant la transparence hydraulique, surmonté d'un grillage à mailles larges de 1.20 m de haut, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5cm sans dépasser une hauteur totale de 1.80m. Elle sera végétalisée de grimpantes persistantes (rosiers pompon, lierre, chèvrefeuille, solanum, jasmin…) pour faire écran avec l'espace public. Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces La couleur de l'enduit du mur de clôture (bahut) sera identique pour tout le lotissement. Le parking privatif non clos accueillera un portillon et un portail pour accéder au lot.

ARTICLE IIAU 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.
La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manoeuvre.

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

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Les surfaces de plancher dont la destination ou l'affectation sera modifiée devront satisfaire uniquement aux besoins supplémentaires induits par la nouvelle destination ou affectation.

Dans l'ensemble de la zone IIAU sauf dans le secteur IIAUd, IIAUe et IIAUf il est exigé :

. pour les constructions destinées à l'habitat individuel:

- 2 places de stationnement minimum par logement.
Dans le cadre des opérations d'ensemble, 1,5 places de stationnement destinées à l'accueil des visiteurs sera aménagée dans les espaces collectifs pour 2 logements.

. pour les activités :

- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant
- commerce de détail : une place de stationnement pour 10 m² de surface de vente
- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de SHON.

. pour les constructions destinées à l'habitat collectif :

-2 places de stationnement par logement.
-1 place de stationnement par logement collectif social.

Modalités d'application :

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

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

Dans le secteur IIAUd, il est exigé :

-2 places par logement (garage ou aire aménagée),
- pour les opérations comportant plus de 10 logements individuels, des places de stationnement devront être aménagées dans les espaces collectifs à raison d'une place pour 3 logements.
- pour les constructions destinées aux bureaux, il est exigé une place de stationnement pour 100 m² de SHON.
- pour les constructions destinées au commerce, la surface offerte pour l'accueil en stationnement devra être égale à la moitié de la SHON de la construction, exception faite pour les commerces présentant une surface de vente inférieure à 50 m².
- pour les hôtels et restaurants, il y aura lieu de prévoir une place de stationnement pour deux chambres ou par six couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels-restaurants).

Dans les secteurs IIAUe et IIAUf, il est exigé :

. pour les constructions destinées à l'habitat individuel:

- 2 places de stationnement minimum par logement.
Dans le cadre des opérations d'ensemble, 1,5 places de stationnement destinées à l'accueil des visiteurs sera aménagée dans les espaces collectifs par logement.

. pour les activités :

- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant
- commerce de détail : une place de stationnement pour 10 m² de surface de vente
- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de SHON.

Modalités d'application :

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

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

- à verser une participation conformément à l'article L 421.3 § 3, 4 et 5 du code de l'urbanisme.

En sous-secteur IIAUe2 :

. pour les constructions destinées aux logements :

- 2 places de stationnement minimum par logement
- 1 place de stationnement par logement destinées à l'accueil des visiteurs. Ces places seront aménagées et regroupées dans les espaces publics.

. pour les activités :

- hôtels et restaurants : une place de stationnement par chambre et par 10 m² de salle de restaurant
- commerce de détail : une place de stationnement pour 10 m² de surface de vente

- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de superficie de plancher.

Modalités d'application :

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

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser les dites places.

ARTICLE IIAU 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans la mesure du possible, les plantations existantes seront conservées ou remplacées par des plantations équivalentes. Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant le traitement des espaces communs, les plantations d'alignement d'arbres de hautes tiges préconisées au plan de zonage en bordure de voie (placettes plantées, espaces verts et aires de jeux, sur-largeurs de voies plantées, etc...).

- Dans tous les secteurs et sous-secteurs, sauf dans les secteurs IIAUc, IIAUd et IIAUe2, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places. Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des allées- aires de jeux et de repos - etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

  Les espaces libres de toute construction, en dehors des espaces réservés au stationnement et à la voirie de desserte, devront dans la limite de 50 % minimum de la superficie de chaque lot être de préférence engazonnés et plantés d'essences locales.

- Dans le secteur IIAUc :

  Les espaces libres correspondent aux espaces libres de toute construction et ne sont pas imperméabilisés.

  Les aires de stationnement en surface seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 2 places de stationnement minimum. Ces plantations pourront être regroupées en bosquet.

- Dans le secteur IIAUd :

  Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées.

  Les opérations d'urbanisme doivent comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10% au moins de la surface du terrain à aménager.

  En sous-secteurs IIAUda, IIAUdb et IIAUdc, la superficie minimum des espaces communs plantés n'est pas réglementée. Toutefois, pour les parcelles contiguës à la zone A ou séparées de celle-ci par une voie, une bande de 3,00 m de largeur séparative de la zone A (ou de la voie) devra être végétalisée.

  Les parcelles individuelles devront être plantées à raison d'un arbre de hautes tiges pour 150 m² de terrain.

- Dans les secteurs IIAUe et IIAUf : chaque opération d'ensemble doit réserver au minimum 10% de la surface totale de l'opération à l'aménagement d'une aire de jeu et de loisir entièrement végétalisée.

- Dans le sous-secteur IIAUe2 : chaque opération d'ensemble devra être compatible avec les dispositifs prévus dans les orientations d'aménagement et de programmation concernant les espaces verts, sans

que l'aménagement de l'aire de jeu et de loisir entièrement végétalisée puisse être inférieur à 10% de la surface totale de l'opération.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins pour 4 places. Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des allées-aires de jeux et de repos - etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

ARTICLE IIAU 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En secteur IIAUe2 : Dispositif supprimé par la loi ALUR.

En l'absence d'équipements et de réseaux publics notamment d'alimentation en eau potable et d'assainissement, le COS est nul.

Le COS maximal est fixé à :

. dans les sous-secteurs IIAUca et IIAUcb :	0,30
. dans le sous-secteur IIAUcc :	2,00
. dans les sous-secteurs IIAUda et IIAUdb :	1,00 sans que le C.O.S. des commerces ou des bureaux ne puissent excéder 0,50
. dans le sous-secteur IIAUdc :	0,30
. dans les secteurs IIAUe et IIAUf :	0,30

Dans tous les secteurs, l'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU est limitée à 30 % de la SHON existante à cette même date, en une seule fois.

L'extension des activités non admises à l'article IIAU1 existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU est limitée à 100 % de la SHOB existante à cette même date.

Ne sont pas soumis à la règle du COS, les constructions et installations destinées aux équipements et/ou de services publics pour lesquelles le COS découle des règles définies aux articles IIAU3 à IIAU13.

CHAPITRE III - ZONE IVAU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée destinée à recevoir essentiellement des activités multiples à caractère de service, commercial ou artisanal, soit dans le cadre d'opération d'ensemble une fois les équipements réalisés, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

ARTICLE IVAU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, sauf installations admises dans le cadre de l'article IVAU 2,

2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,

3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravaning et le stationnement des caravanes et de maisons mobiles,

4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit, à l'exception de ceux admis dans le cadre de l'article IVAU 2 (entrepôts commerciaux),

5/ les constructions nouvelles destinées principalement à l'habitat exceptées celles autorisées à l'article 2,

6/ les constructions à usage industriel, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines, sauf constructions et installations admises dans le cadre de l'article IVAU 2,

7/ les constructions destinées à l'exploitation agricole,

8/ les centrales éoliennes,

9/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôture en dur sont interdits.

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

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol sous forme d'opérations d'urbanisme d'ensemble :

- les constructions à usage : . de commerce et d'artisanat
  . de bureaux et de service
  . d'hôtels et d'équipements de loisirs liés à l'activité hôtelière
  . d'entrepôts commerciaux relevant éventuellement du régime des installations classées si elles sont compatibles avec la vie urbaine.

- Les constructions destinées à l'habitation à condition :

- Qu'elles soient strictement liées et nécessaires au gardiennage ou à la surveillance du ou des constructions admises au sein de la zone,
- Et qu'elles soient intégrées au volume du bâtiment principal à usage d'activités dont elles constituent une destination accessoire,
- Et que leur surface de plancher soit limitée à 80 m².

-la reconstruction (sans changement de destination) des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

- L'implantation d'Installations Classées pour la Protection de l'Environnement, soumises à autorisation préfectorale, déclaration ou enregistrement conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée.

- l'implantation de réservoirs d'hydrocarbures liquides d'une capacité de plus de 8000 litres ainsi celle d'installations (spécialement ICPE) qui constituent, par leur nature, une menace pour la qualité des eaux souterraines, ne sera autorisée qu'à plus de 200 m de la limite septentrionale de la zone avec le secteur Ak.

- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

- les structures non-consommatrices d'électricité par elles-mêmes dotées de systèmes de production d'énergie posés ou intégrés à leur structure, qu'elles relèvent ou non de la définition de centrales sont autorisées :
  - dès lors qu'une activité commerciale ou artisanale est définie,
  - et dès lors que les systèmes de production d'énergie remplissent une fonction bien identifiée en complément de la production d'électricité (ombrière de parking, couverture de passage public ou de quai de gare, mur antibruit, pare soleil …)

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès :

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Tout accès direct sur la RD56 est interdit à l'exception des dispositions inscrites dans les plans de zonage.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres 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.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes. Les voies se terminant en impasse seront limitées à 50 m de longueur et devront présenter une largeur minimum de 7m. Elles devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

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

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

. Eau potable :

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

. Eaux usées :

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

. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des dispositifs appropriés dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.
En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans stagnation vers un déversoir approprié.

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

. Electricité et téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles de télécommunication, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain sauf contraintes techniques

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

Défense Incendie :
La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE IVAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE IVAU 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 4,00 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8,00 mètres de l'axe de ces voies.

Ces dispositions ne sont pas applicables aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble ne constituant pas des liaisons d'intérêt général, ainsi qu'en cas d'extension de bâtiment existant et ne respectant pas les reculs visés ci-dessus.

Cas particulier :
RD 56, le recul minimal des constructions par rapport à l'axe de la voie est de 25 m.

ARTICLE IVAU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments seront implantés en mitoyen avec les mesures coupe-feu correspondantes ou selon la règle suivante : la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (H/2 minimum 5 mètres).

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

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

ARTICLE IVAU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE IVAU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée au faîtage à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres.

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

Le dépassement de ces hauteurs maximales est interdit pour les annexes fonctionnelles de la construction telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes… qui devront être obligatoirement occultées des perceptions rendues possibles depuis l'espace extérieur de la construction et intégrées dans l'enveloppe générale de la construction.

La hauteur maximale des constructions, comptée au faîtage à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres.

Les clôtures :
La hauteur maximale des clôtures est limitée à 2 mètres.

ARTICLE IVAU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

Les constructions visibles depuis la RD56 devront présenter une architecture soignée.

Les abords des constructions perçus depuis la RD56 devront être aménagés. Ces aménagements devront notamment éviter que les dépôts, autres que ceux de produits finis, soient visibles depuis cet axe afin de participer à la mise en valeur de cette façade d'activités sur une des principales entrées de ville.

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques seront obligatoirement installées sur les toitures.

ARTICLE IVAU 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Il est exigé pour les activités :

- hôtels : une place de stationnement par chambre + une place de stationnement par tranche de 1 à 2 employés.
- commerces : une place de stationnement pour 25 m² de SHON
- artisanat: une place de stationnement pour 80m² de SHON + 2 places par logement de fonction
- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de SHON

Modalités d'application :

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

ARTICLE IVAU 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dépôts commerciaux à l'air libre, à l'exception des produits finis à usage de démonstration, seront obligatoirement occultés des voies publiques par l'aménagement de plantations végétales.

Les espaces libres de toute construction, devront être de préférence engazonnés et plantés d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre soit sous forme de regroupements (bosquets) soit isolés les uns des autres. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des allées-aires de jeux et de repos - etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 places en cas de doubles lignes de stationnement ou d'un arbre à haute tige tous les deux emplacements en cas de simple ligne de stationnement.

Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places.

ARTICLE IVAU 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

CHAPITRE IV - ZONE VAU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à urbaniser insuffisamment ou non équipée destinée à recevoir essentiellement des activités multiples à caractère de service, industriel, commercial, ou artisanal dans le cadre d'opération d'ensemble une fois les équipements réalisés.

Un secteur noté « S2 » représentant un risque d'inondation « moyen » tel que délimité sur les plans de zonage, est soumis aux conditions règlementaires définies dans les articles ci-dessous.

ARTICLE VAU 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,
2/ l'aménagement de terrains de camping, de caravaning, le stationnement des caravanes et des maisons mobiles,
3/ les constructions et opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) destinées à l'habitat, à l'exception de celles admises à l'article VAU 2.
4/ les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines sauf constructions et installations admises dans le cadre de l'article VAU 2,
5/ les exploitations agricoles,
6/ les centrales éoliennes et photovoltaïques,
7/ dans le secteur S2, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement.

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

Dans le secteur inondable, les constructions autorisées devront :

- **en secteur S2**,

  • prévoir un calage des surfaces habitables à 0.80 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques…)

  • prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.20 m minimum au dessus du terrain naturel

et dans tous les secteurs inondables :

• les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits

• les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.

• les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

Sont autorisées :

Dans l'ensemble de la zone, seules peuvent être admises les occupations et utilisations du sol soumises aux conditions particulières suivantes :

- les opérations d'ensemble à dominante tertiaire ou d'activités.

Dans ces opérations pourront être admises des constructions destinées :

- à l'industrie
- au commerce et à l'artisanat
- aux bureaux
- aux entrepôts commerciaux relevant éventuellement du régime des installations classées
- à l'habitat strictement lié et nécessaire au gardiennage ou au fonctionnement des activités et sous réserve qu'il soit intégré au volume du bâtiment principal à usage d'activité.

- l'aménagement l'extension et les constructions destinées aux activités existantes, et compatibles avec la destination de la zone, à la date de l'approbation de la 1ère révision du PLU.

- l'aménagement et l'extension de 30 m² maximum des constructions à usage d'habitation ou 30% de la superficie des activités différentes de celles autorisées dans la zone, existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU.

- la reconstruction des constructions sinistrées dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

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

- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès :
Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Voirie :
Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres 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. Les voies se terminant en impasse devront être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les opérations d'ensemble devront réserver des possibilités de bouclage avec les opérations qui pourraient se réaliser ultérieurement sur les terrains limitrophes.

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

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

. Eau potable :

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

. Eaux usées :

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

. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération d'ensemble dans des bassins d'orages dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.
Le rejet devra être compatible avec la capacité du réseau, enterré ou non.

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

. Electricité 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 sauf contraintes techniques.

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

Défense Incendie :

La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE VAU 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

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

- 12 m de l'axe des voies et 5 m de l'alignement
- 20 m de l'axe de la voie ferrée, sauf nécessité technique liée à l'exploitation du réseau ferroviaire.

ARTICLE VAU 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf en cas d'implantation en limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 5 mètres.

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

Les constructions non contiguës doivent être distantes les unes des autres d'une distance au moins égale à 5 m.

ARTICLE VAU 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE VAU 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

- 12 m au faîtage pour les constructions destinées aux activités artisanales ou commerciales
- 20 m au faîtage pour les constructions destinées à l'industrie.

Sur justifications techniques, des adaptations mineures pourront être accordées, notamment pour certaines superstructures industrielles.

Les clôtures ne pourront pas dépasser 2,0 mètres de hauteur.

ARTICLE VAU 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

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

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

Les dépôts autres que ceux de produits finis devront faire l'objet d'aménagements afin d'améliorer leur impact paysager (barrière d'occultation végétale par exemple).

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installés sur les toitures.

ARTICLE VAU 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

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

Il est exigé pour les activités :

- commerce : une place de stationnement pour 20 m² de SHON.
- services et bureaux : une place de stationnement pour 40 m² de SHON.
- bâtiments d'artisans : une place pour 80 m² de SHON.
- entrepôts : 1 place de stationnement pour 500 m² affectés à l'activité.

. Modalités d'application :

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

ARTICLE VAU 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les dépôts commerciaux à l'air libre, à l'exception des produits finis à usage de démonstration, seront obligatoirement occultés des voies publiques par l'aménagement de plantations végétales.

Les espaces libres de toute construction, devront être de préférence engazonnés et plantés d'essences locales à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 100 m² d'espace libre soit sous forme de regroupements (bosquets) soit isolés les uns des autres. De façon à limiter l'imperméabilisation, les revêtements de sols des allées-aires de jeux et de repos - etc... seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre à haute tige au moins pour 4 places en cas de double lignes de stationnement ou d'un arbre à haute tige tous les deux emplacements en cas de simple ligne de stationnement.

Les sur-largeurs de voies permettant le stationnement le long de la voie seront plantées à raison d'un arbre à haute tige pour 2 places.

ARTICLE VAU 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS de la zone VAU est fixé à 0,50 sauf en ce qui concerne les constructions à usage d'habitat strictement lié et nécessaire au gardiennage ou au fonctionnement des activités destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la gestion ou le gardiennage des établissements admis dans cette zone, pour lesquelles la SHON est limitée à 10 % de la SHOB des bâtiments d'activités sans pouvoir excéder 80 m² de S.H.O.N. Les locaux à usage de logis de fonction devront être totalement intégrés en volumes aux bâtiments d'activités dont ils dépendent, sans créer de discordances architecturales.

Dans le cadre d'une opération d'ensemble, le COS pourra être globalisé à l'ensemble de l'opération et réparti selon le plan général de celle-ci.

L'extension des constructions destinées à l'habitat, existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU est limitée à 30 % de la SHON existante.

L'extension des activités non admises à l'article VAU 1 existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU est limitée à 100 % de la SHOB existante à cette même date.

TITRE III

Dispositions applicables aux zones agricoles

==========

CHAPITRE I - ZONE A

Caractère de la zone :

Cette zone englobe des secteurs « équipés ou non », à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles ainsi qu'à l'exploitation de carrières et doit à ce titre, être protégée de toute occupation et utilisation des sols non liées directement et nécessaires à ce type d'activité.

Elle comprend 5 secteurs :

- ***Ac** : correspondant à des zones économiques à conforter, essentiellement au périmètre d'exploitation de mines de sels de sodium (concession de Parrapon) mais aussi à l'ouverture et l'exploitation de carrières et à des silos de stockage.*
- ***Aj** : où sont admis la création et l'aménagement de jardins familiaux.*
- ***Ak** : secteur agricole nord de la commune correspondant aux zones paysagères de la Costières où toute construction nouvelle peut être autorisée sous condition. Dans ce secteur sont inscrits des sous-secteurs désignés par un chiffre (de 1, 2, 3, 4 et 6) où s'appliquent des dispositions intéressant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi des obligations intéressant la réalisation de plantations.*
- ***Am** : secteur agricole sud de la Commune protégé au sens de la loi littoral en raison de la valeur paysagère du site caractérisé par ses zones humides et sensibles en partie situées dans le périmètre des zones submersibles du Rhône où toute construction nouvelle demeure exceptionnelle et strictement encadrée. Dans ce secteur sont inscrits des sous-secteurs désignés par un chiffre (de 5 à 7) où s'appliquent des dispositions intéressant l'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi des obligations intéressant la réalisation de plantations.*
- ***At** : ce secteur comprend des sous-secteurs At où les terrassements sont interdits pour la protection des Cistudes d'Europe.*

Des secteurs notés « S1r (si différence entre hauteur d'eau des PHEC et côte NGF des terres >1 m), S1, S2 et S3 » représentant des risques d'inondation « fort, moyen et de ruissellement » tels que délimités sur les plans de zonage, sont soumis aux conditions règlementaires définies dans les articles ci-dessous, sauf pour le secteur Ac.

ARTICLE A 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée, à l'exception de celles liées à la production agricole et de ses produits de transformation et à l'exploitation des carrières.

2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières, sauf en secteur Ac,

3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravaning, le stationnement des caravanes et des maisons mobiles, les hébergements hôteliers,

4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,

5/ les constructions et opérations d'ensemble destinées à l'habitat et leurs annexes (garages, piscine, …), sauf celles admises dans le cadre de l'article A2,

6/ les constructions à usage industriel et d'entrepôt, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines,

7/ les bureaux et commerces,

8/ les centrales éoliennes et photovoltaïques,

9/ les antennes relais de téléphonie mobile dont les implantations sont interdites dans la partie communale du site inscrit de Petite Camargue,

10/ les constructions nouvelles, affouillements, remblais, drainage et les exhaussements de sol sont interdits dans le secteur couvert par la convention de Ramsar, sur le complexe du Scamandre Crey et Charnier, sur le cordon dunaire de Montcalm, sur le marais de la Souteyranne et sur le marais de Capette.

11/ dans les secteurs S1r, S1, S2, S3, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement,

12/ dans le secteur S1r, sauf article 2, les constructions nouvelles sont interdites..

13/ dans la zone non aedificandi, l'édification des constructions nouvelles est interdite y compris les murs de clôture en dur. Tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux est interdit. Cette zone non aedificandi contre le bras du petit Rhône doit permettre l'accès et le passage des engins d'entretien et de curage,

14/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôtures en dur sont interdits.

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

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées devront:

- **en secteur S1r et Sl ,**

  • se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant ou à des extensions modérées en emprise soit 20 m² d'emprise au sol maximum pour l'habitat et 20 % d'emprise au sol maximum pour les autres destinations

  • prévoir un calage des surfaces habitables au dessus de la côte de référence ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques…)

  • prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.40 m minimum au dessus du terrain naturel

- **en secteur S2**,

  • prévoir un calage des surfaces habitables à 0.80 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques…)

  • prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.20 m minimum au dessus du terrain naturel

- **en secteur S3**,

  • prévoir un calage de toutes les surfaces à 0.20 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité

et dans tous les secteurs inondables :

• les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits

• les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.

• les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

Dans tous les secteurs:

- le pétitionnaire devra justifier que le programme de construction est indispensable au fonctionnement de l'activité agricole.

- les constructions nouvelles devront être en continuité des espaces urbanisés, péri urbanisés, d'urbanisation future, ou de mas existant, à l'exception du secteur Ak, des constructions nécessaires aux activités agricoles s'exerçant en zones humides, et des constructions nécessaires aux activités agricoles incompatibles avec le voisinage des zones habitées qui sont soumises à l'accord du préfet donné après avis de la commission des sites.

Sont autorisés :

- les cheminements piétonniers, cyclables et les sentiers équestres nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des secteurs, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et la sécurité et les aires de stationnement indispensable à la maîtrise de la fréquentation automobile.

- la reconstruction des constructions sinistrées liées et nécessaires à l'exploitation, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

- les constructions et installations, dépôts et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation du service public ferroviaire.

- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des équipements publics sont autorisées.

- sont aussi autorisées les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

Dans le secteur Ac, sont autorisés :

- les installations classées ou non des zones économiques à conforter liées à l'exploitation agricole ou à l'ouverture et à l'exploitation de carrières ainsi que les constructions nécessaires à leur fonctionnement

- les extensions et les constructions de silos et de serres existantes

Dans le secteur Aj, sont autorisés :

- la création ou l'aménagement de jardins familiaux ainsi que les constructions ou installations qui y sont directement liées d'une superficie maximale de 6 m² de SHOB.

Dans le secteur Ak, sont autorisés :

- les constructions et installations à usage d'exploitation strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles significatives. En cas de bâtiments existants les nouvelles constructions seront édifiées dans un rayon maximum de 25 mètres autour des constructions déjà existantes.

- les constructions et installations à usage d'habitation strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles significatives et d'une ancienneté suffisante, limitées à un logement par siège d'exploitation et édifiées en continuité des bâtiments d'activité. Dans ce cadre, la construction totale d'habitation ne pourra excéder 300 m² de SHON (y compris l'existant).

- les extensions des habitations nécessaires à l'exploitation agricole significative et d'une ancienneté suffisante sont limitées à 30 % de la SHON existante à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU, sans que la construction totale d'habitation (y compris l'existant) ne puisse excéder 300 m² de SHON.

- l'implantation de serres de production.

- la création de gîtes et de chambres d'hôtes comme compléments nécessaires à une activité agricole aménagés dans le bâti existant, ainsi que les constructions ou installations nécessaires dans le cadre d'une économie agro-touristique,

- les changements de destination des constructions existantes, dans la limite de ce qui est autorisé dans la zone, et indispensables au bon fonctionnement de l'exploitation.

Dans le secteur Am, sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires aux activités agricoles liées aux espaces humides (sagne, pèche…).

- les constructions et installations à usage d'exploitation strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles significatives édifiées en continuité des bâtiments déjà existants.

- les constructions et installations à usage d'habitation strictement nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles significatives existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU et limitées à un logement par siège d'exploitation, édifiées en continuité des bâtiments d'activité. Dans ce cadre et en cas d'extension d'habitation existante, la construction totale d'habitation ne pourra excéder 150 m² de SHON (y compris l'existant).

- l'implantation de serres de production.

- la création de gîtes et de chambres d'hôtes comme compléments nécessaires à une activité agricoles significatives et d'une ancienneté suffisante dans le cadre d'une économie agro-touristique, édifiées dans le bâti existant et/ou dans la limite des extensions d'habitation autorisées ci-dessus.

Dans le secteur At, sont autorisés :

- l'extension et l'aménagement d'une superficie maximale limitée à 10% de la SHON et 10 % de la SHOB des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou autres activités existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU.
- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des équipements publics sont autorisées.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.
Les accès directs sur les voies départementales. Aucun accès privé direct nouveau ne sera admis sur les RD 6572, RD135, RD56, RD58, RD58E, RD202, RD139 et les accès directs nouveaux sur les RD779, RD179, RD352, RD104, RD381, RD135 (au Sud de la RD6572) seront soumis à avis préalable du Département.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres 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.

ARTICLE A 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

. Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes.
En l'absence de réseau public les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformément à la législation en vigueur.

. Eaux usées :

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

. Eaux pluviales :

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

En l'absence de réseau, la compensation à l'imperméabilisation des sols devra être faite par tout dispositif de récupération des eaux de 100 litres minimum par m² imperméabilisé, avec un débit de fuite de 7 litres secondes par hectare.

. Electricité et téléphone :

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 dans la mesure du possible en souterrain sauf contraintes techniques.

Défense Incendie :
La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE A 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 8 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé au-delà de ces limites.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Cas particuliers :
Dans l'ensemble de la zone A les constructions devront respecter un recul minimal de :
- 75 m de l'axe de la RD 6572
- 75 m de l'axe de la RD 135
- 25 m de l'axe de la RD 56 et 58
- 15 m de l'axe de la RD 139.
- implantation des piscines et des terrasses : les piscines et terrasses non couvertes situées à plus de 0,60 m du sol naturel seront implantées à une distance minimale de 2m des voies et emprises publiques.

ARTICLE A 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (H/2 - minimum 5 mètres).

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

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

A moins que le bâtiment à construire jouxte les constructions existantes, la distance entre deux constructions à usage d'activité situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 m à l'exception des bâtiments à usage d'habitation qui doivent être édifiés en continuité des bâtiments d'activité.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire, ni aux bâtiments nécessaires aux exploitations incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

ARTICLE A 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 9 mètres au faîtage. Cette hauteur peut être portée à 12 mètres pour les bâtiments agricoles et à 25 mètres pour les silos et des éléments ponctuels de superstructure.
En cas d'extension de bâtiments ou d'activités ayant une hauteur supérieure au maximum indiqué ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Les clôtures n'excéderont pas 1,80 m de hauteur.

ARTICLE A 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS BORDS

Aspect extérieur des constructions : pour les huit sous-secteurs correspondant aux entités paysagères identifiées de la zone agricole, numérotés de 1 à 7 :

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

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

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

Dans ce cadre, les enduits seront exclusivement de finition talochée fin et les ouvertures créées respecteront la dominante verticale de 3/2 à 4/2 (de forme rectangulaire, plus haute que large : 1 m x1,5 = h), hormis pour les baies d'attique, et seront alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

Les volets roulants sont proscrits

Dans l'ensemble de la zone A, les aires de stationnement ne seront ni cimentées, ni bitumées.

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires et photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installées sur les toitures.

ARTICLE A 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE A 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Entité paysagère 2 : Les Costières Sud

Les plantations seront implantées de préférence au nord des masses bâties.

Entité paysagère 7 : Le Cordon de Montcalm

Les plantations seront implantées de préférence le long des chemins d'accès sur la façade principale.

ARTICLE A 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

TITRE IV

Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières

==========

CHAPITRE I - ZONE N

Caractère de la zone :

Cette zone concerne les espaces naturels et forestiers de la commune, équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique et écologique et de leur caractère d'espaces naturels.

Elle correspond essentiellement aux espaces présentant un ensemble d'intérêts variés : paysagers, géologique, écologique, paléontologique, faunistique, floristique, pédagogique..., qui leur confèrent une originalité aussi bien à l'échelle régionale qu'internationale. Elle englobe notamment les ZNIEFF des Costières, du marais du Charnier, du complexe des étangs de Scamandre et du Charnier, des abords de l'étang de Lairan, du marais des Gargattes.

*Elle est constituée d'une zone **N** ainsi que des secteurs, qui comprend :*

- *un secteur **Nc** correspondant aux activités de camping caravaning et de restauration liée à l'activité d'hôtellerie de plein air*
- *des secteurs **Nd**, secteurs de capacités limitées, réservés à l'aménagement et l'extension des constructions existantes.*
- *un secteur **Ne** réservé à l'accueil d'équipements collectifs d'infrastructures ou superstructures liés à l'implantation d'un centre de découverte des espaces humides de la « Petite Camargue Vauverdoise », de stations d'épuration et ses équipements, de forages d'alimentation en eau potable et ses équipements, de bassin de rétention et ses équipements, aménagement d'un stand de tir, aménagement de loisir de plein air, la réhabilitation d'une ancienne déchetterie, à l'aménagement d'une aire d'accueil des gens du voyage et d'un cimetière paysager.*
- *un secteur **Nf** réservé à l'accueil de structures médicales, para médicales ou sociales de plein air. En « S3 » représentant un risque « de ruissellement » tel que délimité sur les plans de zonage, est soumis aux conditions règlementaires définies dans les articles ci-dessous.*
- *un secteur **Ng** correspondant à l'activité automobile existante sur ces espaces.*
- *un secteur **Nj** dans le secteur de l'Espérion où doit être aménagé un jardin public comprenant un bassin avec jeux d'eau et son local technique d'accompagnement.*
- *des secteurs **Nl**, secteurs remarquables de protection au regard de la loi « littoral ».*
- *Des secteurs notés « S1r (si différence entre hauteur d'eau des PHEC et côte NGF des terres >1 m), S1, S2 et S3 » représentant des risques d'inondation « fort, moyen et de ruissellement » tels que délimités sur les plans de zonage, sont soumis aux conditions règlementaires définies dans les articles ci-dessous.*
- *un secteur **Np** qui correspond au périmètre de la ZPPAUP dite du château de Montcalm.*

ARTICLE N 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

1/ les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à autorisation préfectorale, conformément à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 modifiée,

2/ l'ouverture et l'exploitation des carrières,

3/ l'aménagement de terrains de camping, de caravaning, le stationnement des caravanes et des maisons mobiles, les hébergements hôteliers, à l'exception de ceux prévus à l'article N2,

4/ les dépôts, couverts ou non et de quelque nature que ce soit,

5/ les constructions et opérations d'ensemble (lotissements, groupes d'habitations) destinées à l'habitat, à l'exception des dispositions prévues à l'article N2,

6/ les constructions destinées à l'industrie et aux entrepôts, ainsi que les constructions ou changement d'affectation entraînant la création d'activités nouvelles nuisantes pour les habitations riveraines, à l'exception des dispositions prévues à l'article N2

7/ les bureaux et commerces,

8/ les centrales éoliennes, et photovoltaïques à l'exception du sous secteur Ne5

9/ les antennes relais de téléphonie mobile dont les implantations sont interdites dans la partie communale du site inscrit de Petite Camargue,

10/ les constructions nouvelles, affouillements, remblais, drainage et les exhaussements de sol sont interdits dans le secteur couvert par la convention de Ramsar, sur le complexe du Scamandre Crey et Charnier, sur le cordon dunaire de Montcalm, sur le marais de la Souteyranne et sur le marais de Capette.

11/ dans le secteur S1r, sauf article 2, les constructions nouvelles sont interdites.

12/ dans les secteurs S1r, S1, S2, S3, les plantations ainsi que les exhaussements et affouillements du sol à l'exception de ceux nécessaires à la mise en œuvre d'ouvrages publics visant une amélioration de la vulnérabilité sont interdits dans les zones d'écoulement,

13/ dans la zone non aedificandi, l'édification des constructions nouvelles est interdite y compris les murs de clôture en dur. Tout obstacle susceptible de s'opposer au libre écoulement des eaux est interdit. Cette zone non aedificandi contre le bras du petit Rhône doit permettre l'accès et le passage des engins d'entretien et de curage.

14/ dans l'espace situé à moins 20 mètres de l'axe des canaux, ainsi que dans les marges de recul des cours d'eau figurant au plan de zonage, l'implantation de toute construction, les remblais et clôtures en dur sont interdits.

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

Dans les secteurs inondables, les constructions autorisées devront :

- **en secteur S1r et SI,**

  • se limiter à la réduction de la vulnérabilité du bâti existant ou à des extensions modérées en emprise soit 20 m² d'emprise au sol maximum pour l'habitat et 20 % d'emprise au sol maximum pour les autres destinations

  • prévoir un calage des surfaces habitables au dessus de la côte de référence ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques…)

  • prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.40 m minimum au dessus du terrain naturel

- **en secteur S2**,

• prévoir un calage des surfaces habitables à 0.80 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité (plancher refuge, choix des matériaux, équipements électriques…)

• prévoir un calage des surfaces non habitables à 0.20 m minimum au dessus du terrain naturel

- **en secteur S3**,

• prévoir un calage de toutes les surfaces à 0.20 m au dessus du terrain naturel ainsi que des mesures globales de réduction de la vulnérabilité

et dans tous les secteurs inondables :

• les équipements pour population à caractère vulnérable ainsi que ceux nécessaires à la gestion de crise sont interdits

• les clôtures seront composées d'un grillage, et assureront une totale transparence aux écoulements hydrauliques.

• les piscines devront être munies d'un dispositif de balisage pour repérage.

Dans l'ensemble de la zone, l'extension des constructions à usage d'activités existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU, sera au plus égale à 100 % de la SHOB des bâtiments existants à cette même date.

Dans l'ensemble de la zone sont autorisées les installations nécessaires à l'exploitation et à la sécurité des oléoducs de défense commune.

A l'exclusion du secteur Nl, Dans l'ensemble de la zone, sont autorisés les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

Dans l'ensemble de la zone toute autorisation d'urbanisme sur les secteurs concernés tels qu'identifiés au document graphique annexe devra être précédée d'une autorisation de défrichement.

<u>Dans les zones N, sont autorisés</u> :

- l'extension et l'aménagement des constructions existantes destinées à l'habitat et leurs annexes, limitées à 30 % de la SHON existante à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU limitée à 100 m² de SHOB maximum en une seule fois.

- les annexes aux habitations existantes et piscines sur les terrains déjà bâtis dans la limite des extensions autorisées ci-dessus.

- l'extension des constructions destinées aux activités existantes, à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU, au plus égale à 100 % de la SHOB existante à cette même date. Cependant le doublement possible de la SHOB existante n'est pas autorisé en cas d'un changement de destination pour la création de logement.

- la reconstruction des constructions sinistrées destinées aux activités existantes, à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des équipements publics sont autorisées.

- la reconstruction des bâtiments sinistrés est limitée à la SHOB et SHON existante avant le sinistre auxquelles peut s'ajouter la surface des extensions autorisées ci-dessus.

- les constructions et installations liées et nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire réalisées par l'exploitant.

Dans le secteur Nc, sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des équipements publics sont autorisées.

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des activités existantes (camping, hôtellerie de plein air)

- sont admis les changements de destination des constructions existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU, liés à l'activité, d'hôtellerie de plein air et camping, existante.

Dans les secteurs Nd, sont autorisés :

- l'aménagement et l'extension des habitations et leurs annexes existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU, limitée à 100 m² de SHOB maximum en une seule fois.

- les annexes aux habitations existantes et piscines sur les terrains déjà bâtis dans la limite des extensions autorisées ci-dessus.

- le changement de destination d'une construction destinée à l'habitat est autorisé pour l'exploitation agricole.

- l'aménagement et l'extension avec changement d'affectation possible des constructions à usage de toutes les activités existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU, sera au plus égale à 100% de la SHOB existante à cette même date. Cependant le doublement possible de la SHOB existante en cas de changement de destination ne s'applique pas à la création de logements.

- la reconstruction sans changement d'affectation des constructions sinistrées destinées aux activités existantes, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre dans la limite de l'extension ci-dessus.

Dans les secteurs Ne, sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires à l'accueil et au fonctionnement des équipements publics c'est-à-dire :

- pour le sous-secteur Nel, les constructions et installations nécessaires à l'aménagement et au fonctionnement d'une aire d'accueil pour les gens du voyage

- pour le sous-secteur Ne2, les constructions et installations nécessaires à l'accueil et au fonctionnement d'un cimetière paysager

- pour le sous-secteur Ne3, les constructions et installations nécessaires à l'accueil et au fonctionnement d'un bassin de rétention

- l pour le sous-secteur Ne4, les constructions et installations nécessaires à l'accueil et au fonctionnement d'un stand de tir

- pour le sous-secteur Ne5, les constructions et installations nécessaires à la réhabilitation de l'ancienne déchetterie, ainsi que les centrales photovoltaïques, hors espaces boisés classés.

- pour le sous-secteur Ne6, les constructions et installations nécessaires à l'accueil et au fonctionnement des stations d'épuration

- pour le sous-secteur Ne7, les constructions et installations nécessaires à l'accueil et au fonctionnement des forages d'alimentation en eau potable

- pour le sous-secteur Ne8, les constructions et installations nécessaires à l'accueil collectif d'infrastructures ou superstructures liées à l'implantation du centre de découverte des espaces humides de la « Petite Camargue Vauverdoise »

Dans le secteur Nf, sont autorisées :

- l'aménagement et l'extension des constructions à usage d'habitation ou d'activité existante à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU, limitée à 100 m² de SHOB maximum en une seule fois.

- la reconstruction sans changement d'affectation des constructions sinistrées destinées aux activités existantes, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre dans la limite de l'extension ci-dessus.

- l'aménagement et l'extension des constructions destinées aux activités médicales, paramédicales, ou sociales. Dans le cadre de ces activités pourront être admises les constructions à usage de bureaux, services, et habitation nécessaire au gardiennage de ces installations.

Dans le secteur Ng, sont autorisées :

- les constructions, aménagements et extensions nécessaires et directement liées avec les activités existantes à la date d'approbation de la 1ère révision du PLU.

- la reconstruction sans changement d'affectation des constructions sinistrées destinées aux activités existantes, dans un délai maximum de 4 ans à compter du sinistre.

Dans le secteur Nj, sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des équipements publics sont autorisées.

- les aménagements et équipements nécessaires à la création d'un parc public principalement composé de plantations de diverses essences de hautes tiges, de végétation buissonnante, tapissante et d'éléments floraux d'accompagnement pour les ambiances végétales et de jeux d'eau pour les ambiances humides.

Dans les secteurs Nl, sont autorisés :

- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à la maintenance des équipements publics sont autorisées.

- les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des secteurs, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et la sécurité.

- la réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques.

- à l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes : les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles ne créant pas plus de 50 m² de plancher.

- les aires de stationnement, indispensable à la maîtrise de la fréquentation automobile. Ces aires de stationnement ne doivent être ni bitumées, ni cimentées.

Dans le secteur Np, sont autorisés :

- l'extension et l'aménagement d'une superficie maximale limitée à 10% de la SHON et 10 % de la SHOB des constructions existantes nécessaires à l'exploitation agricole ou autres activités existantes à la date de publication de la ZPPAUP, dans les conditions fixées aux articles 3 à 14 du règlement de la Zone de Protection absolue ZPa contenu dans la liste et fiches des servitudes d'utilité publique jointes en annexe au PLU.

- les affouillements et les exhaussements de sol sont autorisés à condition qu'ils soient indispensables pour la réalisation des équipements d'infrastructures (voiries et réseaux divers y compris les

installations du réseau des eaux pluviales) et de ceux nécessaires à la construction des bâtiments de la zone.

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

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins

Accès :
Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale. Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.
Les accès directs sur les voies départementales. Aucun accès privé direct nouveau ne sera admis sur les RD 6572, RD135, RD56, RD58, RD58E, RD202, RD139 et les accès directs nouveaux sur les RD779, RD179, RD352, RD104, RD381, RD135 (au Sud de la RD6572) seront soumis à avis préalable du Département.

Voirie :
Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manoeuvres 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.

ARTICLE N 4 LES CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT AINSI QUE DANS LES ZONES RELEVANT DE L'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF, DES CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT INDIVIDUEL

Eau potable :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution de capacité et caractéristiques suffisantes.
En l'absence de réseau public les constructions peuvent être desservies par des installations particulières conformément à la législation en vigueur.

En dérogation à l'article 154-2, l'alimentation en eau des abris à chevaux pourra se faire à partir d'une citerne

Assainissement :

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.
Dans le cadre des abris à chevaux autorisés, le stockage du fumier sera fait sur une aire attenante au bâtiment en respectant le règlement sanitaire départemental : les jus de fumier devront être récupérés et traités à part.

Eaux pluviales :

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

Electricité 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 dans la mesure du possible en souterrain sauf contraintes techniques.

Défense Incendie :
La défense extérieure contre l'incendie doit être mise en place conformément à la réglementation en vigueur et à l'avis du service prévision SDIS 30.

ARTICLE N 5 SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans l'ensemble de la zone sauf en secteur Nd : Non réglementé.

En secteur Nd : En l'absence des réseaux publics d'assainissement des eaux usées et de distribution d'eau potable, la superficie et la configuration des terrains devront être telles qu'elles satisfassent aux exigences techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages.

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

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à moins de 8 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation générale. Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

Cas particuliers :
Dans l'ensemble de la zone N les constructions devront respecter un recul minimal de :
- 75 m de l'axe de la RD 6572
- 75 m de l'axe de la RD 135
- 25 m de l'axe de la RD 56 et 58
- 15 m de l'axe de la RD 139
- implantation des piscines et des terrasses : les piscines et terrasses non couvertes situées à plus de 0,60 m du sol naturel seront implantées à une distance minimale de 2m des voies et emprises publiques.

ARTICLE N 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans l'ensemble de la zone N :

En bordure des ruisseaux et des fossés d'assainissement un franc bord de 4 m devra être respecté.

Dans l'ensemble de la zone N :

Les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

La distance entre deux constructions doit être au moins égale à 4,00 mètres.

ARTICLE N 9 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des extensions n'excèdera pas celle des bâtiments existants.
La hauteur maximale des constructions autorisées dans les secteurs Ne, Nd et Ng, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 9 m au faîtage.
Les clôtures n'excéderont pas 1,80 m de hauteur.

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

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (art. R 111.21 du code de l'urbanisme).

En secteur Nl, les aires de stationnement ne seront ni cimentées, ni bitumées.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes devront avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

Dans ce cadre, les enduits seront exclusivement de finition talochée fin et les ouvertures créées respecteront la dominante verticale de 3/2 à 4/2 (de forme rectangulaire, plus haute que large : l m x1,5 = h), hormis pour les baies d'attique, et seront alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant. Les volets roulants sont proscrits.

Les appareils de climatisation, appareils de ventilation mécanique seront de préférence intégrés sous les toitures et seront obligatoirement occultés de toutes perceptions visuelles depuis la voie ou l'espace public.

Les antennes paraboliques ainsi que les panneaux solaires ou photovoltaïques seront obligatoirement intégrés et installées sur les toitures. Cette disposition ne s'applique pas pour le secteur Ne5.

ARTICLE N 12 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. En secteurs Nl, les aires de stationnement ne doivent être ni bitumées, ni cimentées.

ARTICLE N 13 LES OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 14 LE COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé

ANNEXES AU REGLEMENT

ANNEXES I

Prescriptions architecturales particulières

A / En zone Ua

I / Les constructions nouvelles, existantes à restaurer ou à réhabiliter

- **Les matériaux**

- Les matériaux prévus pour être recouverts (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc…) devront être enduits.

- Les bardages plastiques et métalliques, les plaques plastiques, les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'étage ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont proscrits.

- L'isolation thermique réalisée par l'extérieur est interdite.

- La pierre de taille appareillée sera maintenue apparente et ne sera crépie qu'exceptionnellement si son état l'exige.

- Les couronnements des acrotères en maçonnerie de pierre seront réalisés par des chaperons définis en fonction de l'architecture de l'édifice.

- La peinture appliquée sur la maçonnerie de pierre ou crépis est interdite, excepté les badigeons de chaux.

- Les peintures murales sont interdites.

- **Incrustations, placages, soubassements, emmarchements,**

- Les bandeaux, encadrements, clés et mascarons manquants seront remplacés ou complétés.

- Les nouveaux bandeaux et encadrements seront en pierre de 15 ou 20 cm d'épaisseur. Ils peuvent exceptionnellement être en relief d'enduit.

- Les soubassements seront réalisés en pierre dure ou en relief d'enduit.

- Les perrons et emmarchements existants doivent être maintenus.

- Les perrons et emmarchements nouveaux seront en pierre.

- **Jointement, crépis, enduits et badigeons.**

- Les mortiers de rejointoiement seront liés à la chaux aérienne ou hydraulique blanche et leur couleur devra être proche de celle de la pierre.

- Les joints des pierres de taille appareillée doivent être à fleur, arasés au nu du parement.

- Les joints marqués en creux ou en relief (au cordon) sont proscrits.

- Le rejointoiement des pierres de blocage devra être à pierre vue.

- Les enduits extérieurs devront être d'un coloris proche de celui de la pierre hormis le cas des badigeons.

- La dernière couche des enduits devra être liée à la chaux aérienne naturelle ou exceptionnellement chaux aérienne à 2/3 et 1/3 chaux hydraulique.

- La finition des enduits devra être talochée fine, ou lissée, ou fini à l'éponge suivant l'architecture de l'édifice.

- **Décors et modénatures**

- Tout décor ancien (bandeaux, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, etc..) devra être maintenu en place et restauré. Seules pourront éventuellement être déposées les parties du décor ne correspondant pas au style architectural de l'édifice qu'il a été convenu de privilégier.

- Les bandeaux, encadrements, clés, claveaux, modillons, chapiteaux, colonnettes, etc..., manquants pourront être remplacés ou complétés.

- **Traces**

- Les traces d'architectures anciennes seront marquées suivant leur importance et leur insertion dans la composition et l'aspect de l'édifice.

- Les anciennes baies bouchées et notamment les arcades par l'affouillement des maçonneries les ayant obstruées devront être marquées.

- **Baies**

- Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies dans leurs proportions et formes initiales.

- Des restitutions peuvent être imposées lors de la présence d'éléments exceptionnels.

- Aucune baie ancienne ne sera obstruée au nu extérieur du tableau, celles qui le sont seront affouillées à mi-tableau ou restituées.

- Les encadrements et appuis saillants des baies devront être maintenus et créés de façon conforme lors des percements nouveaux aux étages correspondant des façades.

- Les linteaux cintrés de baies seront maintenus et les percements créés sur les façades des étages correspondant devront être cintrés.

- Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice.

- Les baies créées auront des proportions correspondant aux baies anciennes et à l'ordonnancement du bâtiment.

- Lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale de 3/2 à 4/2 (donc de forme rectangulaire, plus haute que large : l m x1,5 = h), hormis pour les baies d'attique. Dans le cas des bâtiments à ordonnancement régulier, elles seront axées sur les autres baies formant la composition de la façade et les trumeaux seront axés et de dimension égale sur les étages courants.

- Les ouvertures nouvelles devront être alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

- Les appuis des baies de fenêtre nouvelles devront être sans saillis, en pierre ou en terre cuite sauf lorsqu'ils complètent une façade comportant des appuis saillants auquel cas ils devront avoir la même configuration et être dans le même matériau que les ouvrages anciens.

- Des encadrements en saillis avec clé seront créés lorsque l'intégration de la baie dans l'ordonnancement de la façade l'exige. Ils devront être en pierre ou en relief d'enduit suivant la façade à laquelle ils appartiennent.

- Les baies au rez-de-chaussée donnant sur l'espace public, suivront l'ordonnancement de l'ensemble de la façade ou des traces anciennes. Leur linteau devra être cintré sauf lorsque les baies anciennes du rez-de-chaussée présentent un linteau droit.

- Les baies créées pour des garages devront être cintrées ou à linteau droit ou sans encadrement et suivant l'architecture de l'édifice ; elles pourront être chanfreinées ou galbées si ce chanfrein et galbe ne portent pas atteinte à l'ordonnancement de la façade.

- Les terrasses ou loggias réalisées au dernier niveau pourront être autorisées lorsque ces dernières s'organisent derrière le mur de façade qui gardera l'aspect original de percements à caractère vertical, encadrement, etc...

- La forme des arcades nouvelles sera fonction de l'architecture de l'édifice et des bâtiments en co-visibilité. Les baies des arcades indiquées par la « servitude d'arcades » auront une largeur pouvant varier entre 3 et 3,5 m et une hauteur pouvant varier entre 4,5 et 6,5 m.

- **Balcons**

- Les balcons anciens devront être maintenus excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.
- La création de balcons est autorisée si elle est compatible avec l'ordonnancement de la façade. Dans ce cas, ils seront supportés par des consoles, les dalles seront en pierre et les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en barreaudage de fers droits.

- **Ferronneries**

- Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps de balcons, grilles d'imposte, etc…) devront être maintenues en place et restaurées.

- En cas de complément des ferronneries, les parties neuves reproduiront les motifs anciens.

- Les ancres de tirants métalliques s'inspireront des modèles anciens.

- Les platines de répartition des efforts devront être encastrées.

- Les grilles de protection devront être fixes, repliables en tableau ou rabattables sur les trumeaux. Elles devront être de forme simple avec une dominante de barreaudages droits verticaux assemblés par des lisses.

- **Menuiseries**

- Les menuiseries anciennes (vantaux, contrevents, châssis, ouvrant des fenêtres, devantures de magasin, etc…) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

- Les menuiseries nouvelles seront de préférence en bois.

- Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en carreaux en fonction de l'architecture de l'édifice.
- Les menuiseries nouvelles en P.V.C et en aluminium sont autorisées à condition qu'elles soient équipées de petits bois en harmonie avec l'architecture du bâtiment et de teintes blanches sinon claires ou imitation bois.
- Les volets et contrevents en matières plastiques (PVC) et aluminium sont interdits.
- Les couleurs criardes et teintes vernies sont proscrire.

- Sont admises les menuiseries métalliques en acier sur les baies médiévales, les jours et des façades commerciales à condition qu'elles soient peintes ou teintées de teintes foncées.

- Les pavés de verre en façade sont interdits.

- Les menuiseries à vitrage à plein jour ne sont admises que pour les arcades, les baies médiévales et d'attique, les croisées et les façades commerciales.

- Les volets roulants extérieurs comme les volets basculants ou « en accordéon » sont interdits sur les fenêtres.

- Les vantaux des portes d'entrée neuves devront être réalisés suivant le style de l'édifice. En règle générale, elles devront être constituées de larges planches à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique ou en plaques de bois comportant des tables. Elles devront être laquées et peintes.

- Les vantaux métalliques sont proscrits. Toutefois, pour les portes de locaux commerciaux, les vantaux métalliques devront être tolérés dans la mesure où ils sont pleins, à tables ou revêtus d'un placage en bois laqué peint.

- Les menuiseries des portes de garage devront être à mi-tableau ou à fleur du nu intérieur du mur, ouvrant à la française ou coulissant à l'intérieur en bois, les portes de garage métalliques basculants sont interdites.

- Les vantaux vitrés sans menuiserie d'encadrement peuvent être exceptionnellement tolérés en fonction de la destination des locaux et la configuration de l'édifice.

- Le vitrage fumé ou miroir est interdit.

- **Garde-corps**

- Les garde-corps tel que balustres, bandeaux de bois horizontaux ou de tubes métalliques sont à proscrire. Les barreaudages devront être de forme simple, de préférence métallique et verticaux.

- **Les clôtures**

- Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

- Les clôtures anciennes à conserver, devront être maintenues et restaurées. Elles peuvent toutefois être démolies lorsqu'elles bordent une emprise constructible et qu'une construction nouvelle est destinée à les remplacer.

- En limite des voies et emprises publiques, les clôtures devront être en maçonnerie pleines ou formées d'un mur bahut en pierre appareillée ou de blocage surmonté d'un chaperon en pierre et d'un barreaudage droit. Les parties maçonnées devront être enduites sur les deux faces.

- Les portails pratiqués dans les murs de clôture en maçonnerie pleine devront être surmontés d'un linteau droit ou en arc, d'une hauteur en surcroît de la baie d'au moins 50 cm ou ils comporteront des pilastres en surcroît. Les vantaux des portails devront être en bois ou en métal et pleins ou en barreaudage métallique entièrement ajouré ou avec des tables pleines en partie basse.

- **Branchements et évacuations**

- Le parcours des réseaux d'électricité, de gaz, d'eau potable, de téléphone sera enterré, encastré ou exceptionnellement il suivra les corniches, débords de toit, bandeaux et limites latérales des bâtiments.

- Les coffrets de branchement, de coupure et de détente sont interdits en façade sauf en cas d'impossibilité où ils seront suffisamment encastrés pour être cachés par un portillon en bois ou en métal peint.

- Les compteurs doivent être regroupés dans les locaux ou armoires techniques accessibles. Les compteurs de gaz doivent être accessibles à tout instant.

- Les postes de transformation électriques devront être souterrains ou inclus ou accolés aux volumes bâtis existants. Dans ce dernier cas, ils devront être intégrés à l'architecture du bâtiment auquel ils sont associés.

- Le parcours des descentes des eaux pluviales suivra les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

- La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés devront être placés à l'intérieur du bâtiment ; ils ne devront être en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

- Lors des travaux de restauration des bâtiments, tous les réseaux de branchement et d'évacuation rapportés tels que conduits et canalisations ainsi que leurs supports seront déposés.

- **Toiture et couvertures**

- Les tuiles plates ou céramiques sont interdites

- L'emploi de plaques support sera autorisé sous réserve qu'elles soient recouvertes de tuiles de récupération (posées en tuiles de couvert et de courant). Le support ne devra pas apparaître en débord de toit.

- Les tuiles de couvert seront de réemploi.

- Les tuiles neuves « canal » devront être sablées, de couleur rouge clair à ocre pâle.

- Exceptionnellement, lorsque le bâtiment actuel les comporte, la couverture peut être réalisée en ardoises naturelles, zinc ou plomb.

- Il est recommandé que les faîtages soient parallèles aux voies et que les bâtiments d'angle comportent une demi-croupe.

- Les terrasses anciennes ou belvédères devront être rétablis dans leur disposition d'origine. Dans ce cas, les garde-corps seront couronnés d'une maçonnerie pleine de pierre surmontée d'un appui saillant et ils comporteront des gargouilles sculptées ou épannelées.

- Les solins devront être au mortier, en zinc ou en plomb. L'emploi apparent de feuilles bitumées recouvertes d'aluminium est interdit.

- L'évacuation des eaux pluviales devra être effectuée par des gouttières et des descentes en zinc ou en cuivre et les dauphins seront en fonte, ou tout autre matériel d'aspect et de forme identique. Les gouttières et les descentes d'eau pluviales en PVC sont interdites.

- Pour les constructions nouvelles : les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toutes formes d'antennes, de type râteau, paraboles, … autres). L'appareillage nécessaire à la climatisation sera dissimulé sous les toitures.

- **Débords de toiture**

Dans le cas d'une restauration ou réhabilitation :

- Les corniches existantes seront conservées et restaurées.

- Les génoises devront être conservées ou remplacées en cas de restitution d'une architecture antérieure au 19ème siècle.

- Les génoises, en bas de pente, sont autorisées en façade et proscrites sur les murs pignons.

- Les débords saillant en bois devront être conservés et non diminués.

- Les "casquettes" en béton devront être supprimées ou modifiées.

- Les corniches nouvelles devront être en pierre ou en béton teinté.

- Les nouveaux débords auront au moins 60 cm de saillie constituée d'un platelage de larges planches posées à plat et peints d'une peinture mate. Les bardages en frisette (type lambris) ou contre-plaqué sont proscrits.

- Les tuiles de courant et de couvert arriveront à l'extrémité du débord.

- Les arêtiers débordants dits "arbalétriers" seront maintenus et restaurés.

- **Souches de cheminées et ventilation**

- Les souches anciennes en pierre devront être restaurées y compris les conduits parcourant la façade.

- Les souches nouvelles devront être enduites et surmontées d'un chaperon en tuiles ou maçonnées.

- Les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction posés au nu de la façade ou en surcroît sont proscrits. Ceux qui existent seront supprimés.

- Les conduits devront être regroupés dans des souches de forme rectangulaire en maçonnerie enduite.

- La ventilation des combles sera assurée par des tuiles chatières en terre cuite de même couleur que celles des tuiles de couvert.

- **Lucarnes et verrières**

- Les chiens assis sont interdits, excepté les chiens assis existant.

- Les lucarnes et tabatières sont autorisées.

- Les verrières sont autorisées lorsqu'elles sont posées sur des terrasses ou lorsqu'elles sont encaissées dans les toitures ou lorsqu'elles forment lanterneaux en surcroît de la couverture.

2 / Façades commerciales

- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée.

- Même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service, il est interdit d'utiliser les baies d'étage en tant que vitrines d'exposition commerciale.

- Le percement de baies commerciales nouvelles est autorisé au seul rez-de-chaussée.

- Les devantures plaquées sont autorisées.

- Le placage de briques ou de carreaux vernissés, marbres, ardoise, plaques plastiques ainsi que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre, sont interdits.

a) Baies anciennes

- Les vitrines commerciales devront être contenues dans l'ouverture des baies et elles devront être placées à mi-tableau ou au nu intérieur du mur.

- Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau autre que celui destiné à l'enseigne ne sera appliqué sur les trumeaux ou les jambages, ni au-dessus de la baie. La pierre ou l'enduit seront seuls restaurés.

- Les aménagements devront dégager les piédroits, tableaux et moulurations des baies qu'elles ne devront pas obstruer par de la maçonnerie. Seuls les murs bahuts n'excédant pas 60 cm de hauteur et dont le nu extérieur est situé en retrait au moins à mi-tableau sont autorisés.

- La création d'arcades par suppression des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée et l'établissement d'une vitrine en retrait peuvent être autorisées.

- Les menuiseries devront être en bois ou acier peint de ton foncé et placées à mi-tableau ou en fond de tableau.

- Les stores métalliques de protection seront intérieurs. Il est recommandé d'employer des grilles repliables en tableau ou rabattages sur les trumeaux.

- Les bannes devront être repliables dans des coffres intérieurs ou en tableau et de couleur unie.

- Les boîtiers des stores, en applique sur la façade comme les auvents et "casquettes" sont interdits.

b) Baies nouvelles

- Le percement de baies nouvelles ne doit pas dépasser une distance de 60 cm à compter de chaque limite latérale de la façade du bâtiment (entendu ici comme unité architecturale) même dans le cas de la réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble.

- La hauteur de la baie nouvelle ne dépassera pas 3,50 m à partir du sol.

- Les aménagements des façades commerciales devront être contenus dans l'ouverture des baies et au nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.

- Les menuiseries devront être en bois ou acier peint, de ton foncé et placées à mi-tableau ou en fond de tableau.

- Les stores métalliques de protection seront intérieurs. Il est recommandé d'employer des grilles repliables en tableau ou rabattables sur les trumeaux, constituées d'un barreaudage droit.

- Les bannes seront repliables dans des coffres intérieurs ou en tableau et de couleur unie.

- Les boîtiers des stores en applique sur les façades comme les auvents et "casquettes" sont interdits.

c) Devantures plaquées

- La création de devantures plaquées sont autorisée.

- Les devantures plaquées nouvelles devront être en bois peint, laqué et leur saillie sera moins de 10 cm au niveau du sol et elle pourra atteindre 40 cm à l'entablement.
- Les stores métalliques de protection et les bannes devront être à l'intérieur ou repliables dans le coffre de l'entablement. Ils seront de couleur unie.

d) Terrasses fermées

- Les terrasses fermées seront interdites sauf pour les cafés et restaurants.

- Les menuiseries devront être en bois ou acier peint, et pourront comporter une partie basse pleine d'au moins 60cm.

B / En zone Ub – Vauvert

1 / Les constructions nouvelles, existantes à restaurer ou à réhabiliter en secteur Ub de l'agglomération de Vauvert

- **Les matériaux**

- Les matériaux prévus pour être recouverts (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc…) devront être enduits.

- Les bardages plastiques et métalliques, les plaques plastiques, les carreaux vernissés ou de grès, les briques de hauteur d'étage ainsi que les placages de pierre étrangère à l'architecture de l'édifice concerné sont proscrits.

- L'isolation thermique réalisée par l'extérieur est interdite.

- La pierre de taille appareillée sera maintenue apparente et ne sera crépie qu'exceptionnellement si son état l'exige.

- Les couronnements des acrotères en maçonnerie de pierre seront réalisés par des chaperons définis en fonction de l'architecture de l'édifice.

- La peinture appliquée sur la maçonnerie de pierre ou crépis est interdite, excepté les badigeons de chaux.

- Les peintures murales sont interdites.

- **Incrustations, placages, soubassements, emmarchements,**

- Les bandeaux, encadrements, clés et mascarons manquants seront remplacés ou complétés.

- Les nouveaux bandeaux et encadrements seront en pierre de 15 ou 20 cm d'épaisseur. Ils peuvent exceptionnellement être en relief d'enduit.

- Les soubassements seront réalisés en pierre dure ou en relief d'enduit.

- Les perrons et emmarchements existants doivent être maintenus.

- Les perrons et emmarchements nouveaux seront en pierre.

- **Jointement, crépis, enduits et badigeons.**

- Les mortiers de rejointoiement seront liés à la chaux aérienne ou hydraulique blanche et leur couleur devra être proche de celle de la pierre.

- Les joints des pierres de taille appareillée doivent être à fleur, arasés au nu du parement.

- Les joints marqués en creux ou en relief (au cordon) sont proscrits.

- Le rejointoiement des pierres de blocage devra être à pierre vue.

- Les enduits extérieurs devront être d'un coloris proche de celui de la pierre hormis le cas des badigeons.

- La dernière couche des enduits devra être liée à la chaux aérienne naturelle ou exceptionnellement chaux aérienne à 2/3 et 1/3 chaux hydraulique.

- La finition des enduits devra être talochée fine, ou lissée, ou fini à l'éponge suivant l'architecture de l'édifice.

- **Décors et modénatures**

- Tout décor ancien (bandeaux, modillons, corniches, entablements, culots, pilastres, etc..) devra être maintenu en place et restauré. Seules pourront éventuellement être déposées les parties du décor ne correspondant pas au style architectural de l'édifice qu'il a été convenu de privilégier.

- Les bandeaux, encadrements, clés, claveaux, modillons, chapiteaux, colonnettes, etc..., manquants pourront être remplacés ou complétés.

- **Traces**

- Les traces d'architectures anciennes seront marquées suivant leur importance et leur insertion dans la composition et l'aspect de l'édifice.

- Les anciennes baies bouchées et notamment les arcades par l'affouillement des maçonneries les ayant obstruées devront être marquées.

- **Baies**

- Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies dans leurs proportions et formes initiales.

- Des restitutions peuvent être imposées lors de la présence d'éléments exceptionnels.

- Aucune baie ancienne ne sera obstruée au nu extérieur du tableau, celles qui le sont seront affouillées à mi-tableau ou restituées.

- Les encadrements et appuis saillants des baies devront être maintenus et créés de façon conforme lors des percements nouveaux aux étages correspondant des façades.

- Les linteaux cintrés de baies seront maintenus et les percements créés sur les façades des étages correspondant devront être cintrés.

- Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnancement architectural de l'édifice.

- Les baies créées auront des proportions correspondant aux baies anciennes et à l'ordonnancement du bâtiment.

- Lorsque la référence à des baies existantes n'a pas de raison d'être, les baies des fenêtres créées seront à dominante verticale de 3/2 à 4/2 (donc de forme rectangulaire, plus haute que large : l m x 1,5 = h), hormis pour les baies d'attique. Dans le cas des bâtiments à ordonnancement régulier, elles seront axées sur les autres baies formant la composition de la façade et les trumeaux seront axés et de dimension égale sur les étages courants.

- Les ouvertures nouvelles devront être alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

- Les appuis des baies de fenêtre nouvelles devront être sans saillis, en pierre ou en terre cuite sauf lorsqu'ils complètent une façade comportant des appuis saillants auquel cas ils devront avoir la même configuration et être dans le même matériau que les ouvrages anciens.

- Des encadrements en saillis avec clé seront créés lorsque l'intégration de la baie dans l'ordonnancement de la façade l'exige. Ils devront être en pierre ou en relief d'enduit suivant la façade à laquelle ils appartiennent.

- Les baies au rez-de-chaussée donnant sur l'espace public, suivront l'ordonnancement de l'ensemble de la façade ou des traces anciennes. Leur linteau devra être cintré sauf lorsque les baies anciennes du rez-de-chaussée présentent un linteau droit.

- Les baies créées pour des garages devront être cintrées ou à linteau droit ou sans encadrement et suivant l'architecture de l'édifice ; elles pourront être chanfreinées ou galbées si ce chanfrein et galbe ne portent pas atteinte à l'ordonnancement de la façade.

- Les terrasses ou loggias réalisées au dernier niveau pourront être autorisées lorsque ces dernières s'organisent derrière le mur de façade qui gardera l'aspect original de percements à caractère vertical, encadrement, etc...

- La forme des arcades nouvelles sera fonction de l'architecture de l'édifice et des bâtiments en co-visibilité. Les baies des arcades indiquées par la « servitude d'arcades » auront une largeur pouvant varier entre 3 et 3,5 m et une hauteur pouvant varier entre 4,5 et 6,5 m.

- **Balcons**

- Les balcons anciens devront être maintenus excepté lors des restitutions d'architectures antérieures, auquel cas, ils peuvent être déposés.
- La création de balcons est autorisée si elle est compatible avec l'ordonnancement de la façade. Dans ce cas, ils seront supportés par des consoles, les dalles seront en pierre et les garde-corps seront en maçonnerie pleine ou en barreaudage de fers droits.

- **Ferronneries**

- Les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps de balcons, grilles d'imposte, etc…) devront être maintenues en place et restaurées.

- En cas de complément des ferronneries, les parties neuves reproduiront les motifs anciens.

- Les ancres de tirants métalliques s'inspireront des modèles anciens.

- Les platines de répartition des efforts devront être encastrées.

- Les grilles de protection devront être fixes, repliables en tableau ou rabattables sur les trumeaux. Elles devront être de forme simple avec une dominante de barreaudages droits verticaux assemblés par des lisses.

- **Menuiseries**

- Les menuiseries anciennes (vantaux, contrevents, châssis, ouvrant des fenêtres, devantures de magasin, etc…) et leur serrurerie de qualité seront maintenues et restaurées.

- Les menuiseries nouvelles devront être en bois.

- Les menuiseries des fenêtres seront subdivisées en carreaux en fonction de l'architecture de l'édifice.
- Les menuiseries nouvelles en P.V.C et en aluminium sont autorisées à condition qu'elles soient équipées de petits bois en harmonie avec l'architecture du bâtiment et de teintes blanches sinon claires ou imitation bois.
- Les volets et contrevents en matières plastiques (PVC) et aluminium sont interdits.
- Les couleurs criardes et teintes vernies sont à proscrire.

- Sont admises les menuiseries métalliques en acier sur les baies médiévales, les jours et des façades commerciales à condition qu'elles soient peintes ou teintées de teintes foncées.

- Les pavés de verre en façade sont interdits.

- Les menuiseries à vitrage à plein jour ne sont admises que pour les arcades, les baies médiévales et d'attique, les croisées et les façades commerciales.

- Les volets roulants extérieurs comme les volets basculants ou « en accordéon » sont interdits sur les fenêtres.

- Les vantaux des portes d'entrée neuves devront être réalisés suivant le style de l'édifice. En règle générale, elles devront être constituées de larges planches à joint vif comportant ou non moulure de calfeutrement et tablier en applique ou en plaques de bois comportant des tables. Elles devront être laquées et peintes.

- Les vantaux métalliques sont proscrits. Toutefois, pour les portes de locaux commerciaux, les vantaux métalliques devront être tolérés dans la mesure où ils sont pleins, à tables ou revêtus d'un placage en bois laqué peint.

- Les menuiseries des portes de garage devront être à mi-tableau ou à fleur du nu intérieur du mur, ouvrant à la française ou coulissant à l'intérieur en bois, les portes de garage métalliques basculants sont interdites.

- Les vantaux vitrés sans menuiserie d'encadrement peuvent être exceptionnellement tolérés en fonction de la destination des locaux et la configuration de l'édifice.

- Le vitrage fumé ou miroir est interdit.

- **Garde-corps**

- Les garde-corps tel que balustres, bandeaux de bois horizontaux ou de tubes métalliques sont à proscrire. Les barreaudages devront être de forme simple, de préférence métallique et verticaux.

- **Les clôtures**

- Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste, en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.

- Les clôtures anciennes à conserver, devront être maintenues et restaurées. Elles peuvent toutefois être démolies lorsqu'elles bordent une emprise constructible et qu'une construction nouvelle est destinée à les remplacer.

- En limite des voies et emprises publiques, les clôtures devront être en maçonnerie pleines ou formées d'un mur bahut en pierre appareillée ou de blocage surmonté d'un chaperon en pierre et d'un barreaudage droit. Les parties maçonnées devront être enduites sur les deux faces.

- Les portails pratiqués dans les murs de clôture en maçonnerie pleine devront être surmontés d'un linteau droit ou en arc, d'une hauteur en surcroît de la baie d'au moins 50 cm ou ils comporteront des pilastres en surcroît. Les vantaux des portails devront être en bois ou en métal et pleins ou en barreaudage métallique entièrement ajouré ou avec des tables pleines en partie basse.

- **Branchements et évacuations**

- Le parcours des réseaux d'électricité, de gaz, d'eau potable, de téléphone sera enterré, encastré ou exceptionnellement il suivra les corniches, débords de toit, bandeaux et limites latérales des bâtiments.

- Les coffrets de branchement, de coupure et de détente sont interdits en façade sauf en cas d'impossibilité où ils seront suffisamment encastrés pour être cachés par un portillon en bois ou en métal peint.

- Les compteurs doivent être regroupés dans les locaux ou armoires techniques accessibles. Les compteurs de gaz doivent être accessibles à tout instant.

- Les postes de transformation électriques devront être souterrains ou inclus ou accolés aux volumes bâtis existants. Dans ce dernier cas, ils devront être intégrés à l'architecture du bâtiment auquel ils sont associés.

- Le parcours des descentes des eaux pluviales suivra les limites du bâtiment ou, en cas d'impossibilité, le tracé le plus direct ; les coudes dans le plan de la façade sont interdits.

- La descente des eaux usées, les colonnes montantes et les conduits des gaz brûlés devront être placés à l'intérieur du bâtiment ; ils ne devront être en aucun cas appliqués sur les façades sur rue.

- Lors des travaux de restauration des bâtiments, tous les réseaux de branchement et d'évacuation rapportés tels que conduits et canalisations ainsi que leurs supports seront déposés.

- **Toiture et couvertures**

- Les tuiles plates ou céramiques sont interdites

- L'emploi de plaques support sera autorisé sous réserve qu'elles soient recouvertes de tuiles de récupération (posées en tuiles de couvert et de courant). Le support ne devra pas apparaître en débord de toit.

- Les tuiles de couvert seront de réemploi.

- Les tuiles neuves « canal » devront être sablées, de couleur rouge clair à ocre pâle.

- Exceptionnellement, lorsque le bâtiment actuel les comporte, la couverture peut être réalisée en ardoises naturelles, zinc ou plomb.

- Il est recommandé que les faîtages soient parallèles aux voies et que les bâtiments d'angle comportent une demi-croupe.

- Les terrasses anciennes ou belvédères devront être rétablis dans leur disposition d'origine. Dans ce cas, les garde-corps seront couronnés d'une maçonnerie pleine de pierre surmontée d'un appui saillant et ils comporteront des gargouilles sculptées ou épannelées.

- Les solins devront être au mortier, en zinc ou en plomb. L'emploi apparent de feuilles bitumées recouvertes d'aluminium est interdit.

- L'évacuation des eaux pluviales devra être effectuée par des gouttières et des descentes en zinc ou en cuivre et les dauphins seront en fonte ou tout autre matériel d'aspect et de forme identique. Les gouttières et les descentes d'eau pluviales en PVC sont interdites.

- Pour les constructions nouvelles : les télécommunications seront assurées par une antenne collective (pour toutes formes d'antennes, de type râteau, paraboles, … autres). L'appareillage nécessaire à la climatisation sera dissimulé sous les toitures.

- **Débords de toiture**

Dans le cas d'une restauration ou réhabilitation :

- Les corniches existantes seront conservées et restaurées.

- Les génoises devront être conservées ou remplacées en cas de restitution d'une architecture antérieure au 19ème siècle.

- Les génoises, en bas de pente, sont autorisées en façade et proscrites sur les murs pignons.

- Les débords saillant en bois devront être conservés et non diminués.

- Les "casquettes" en béton devront être supprimées ou modifiées.

- Les corniches nouvelles devront être en pierre ou en béton teinté.

- Les nouveaux débords auront au moins 60 cm de saillie constituée d'un platelage de larges planches posées à plat et peints d'une peinture mate. Les bardages en frisette (type lambris) ou contre-plaqué sont proscrits.

- Les tuiles de courant et de couvert arriveront à l'extrémité du débord.

- Les arêtiers débordants dits "arbalétriers" seront maintenus et restaurés.

- **Souches de cheminées et ventilation**

- Les souches anciennes en pierre devront être restaurées y compris les conduits parcourant la façade.

- Les souches nouvelles devront être enduites et surmontées d'un chaperon en tuiles ou maçonnées.

- Les conduits ou dispositifs d'aspiration et d'extraction posés au nu de la façade ou en surcroît sont proscrits. Ceux qui existent seront supprimés.

- Les conduits devront être regroupés dans des souches de forme rectangulaire en maçonnerie enduite.

- La ventilation des combles sera assurée par des tuiles chatières en terre cuite de même couleur que celles des tuiles de couvert.

- **Lucarnes et verrières**

- Les chiens assis sont interdits, excepté les chiens assis existant.

- Les lucarnes et tabatières sont autorisées.

- Les verrières sont autorisées lorsqu'elles sont posées sur des terrasses ou lorsqu'elles sont encaissées dans les toitures ou lorsqu'elles forment lanterneaux en surcroît de la couverture.

2 / Façades commerciales en secteur Ub

- Les façades commerciales ne sont autorisées qu'au rez-de-chaussée.

- Même lors de l'affectation des étages à des activités commerciales ou de service, il est interdit d'utiliser les baies d'étage en tant que vitrines d'exposition commerciale.

- Le percement de baies commerciales nouvelles est autorisé au seul rez-de-chaussée.

- Les devantures plaquées sont autorisées.

- Le placage de briques ou de carreaux vernissés, marbres, ardoises, plaques plastiques ainsi que les peintures d'imitation du bois ou de la pierre, sont interdits.

a) Baies anciennes

- Les vitrines commerciales devront être contenues dans l'ouverture des baies et elles devront être placées à mi-tableau ou au nu intérieur du mur.

- Aucune vitrine, peinture, placage ou panneau autre que celui destiné à l'enseigne ne sera appliqué sur les trumeaux ou les jambages, ni au-dessus de la baie. La pierre ou l'enduit seront seuls restaurés.

- Les aménagements devront dégager les piédroits, tableaux et moulurations des baies qu'elles ne devront pas obstruer par de la maçonnerie. Seuls les murs bahuts n'excédant pas 60 cm de hauteur et dont le nu extérieur est situé en retrait au moins à mi-tableau sont autorisés.

- La création d'arcades par suppression des allèges des fenêtres du rez-de-chaussée et l'établissement d'une vitrine en retrait peuvent être autorisées.

- Les menuiseries devront être en bois ou acier peint de ton foncé et placées à mi-tableau ou en fond de tableau.

- Les stores métalliques de protection seront intérieurs. Il est recommandé d'employer des grilles repliables en tableau ou rabattages sur les trumeaux.

- Les bannes devront être repliables dans des coffres intérieurs ou en tableau et de couleur unie.

- Les boîtiers des stores, en applique sur la façade comme les auvents et "casquettes" sont interdits.

b) Baies nouvelles

- Le percement de baies nouvelles ne doit pas dépasser une distance de 60 cm à compter de chaque limite latérale de la façade du bâtiment (entendu ici comme unité architecturale) même dans le cas de la réunion de deux ou plusieurs bâtiments en un même immeuble.

- La hauteur de la baie nouvelle ne dépassera pas 3,50 m à partir du sol.

- Les aménagements des façades commerciales devront être contenus dans l'ouverture des baies et au nu de la façade hormis pour les devantures plaquées en bois.

- Les menuiseries devront être en bois ou acier peint, de ton foncé et placées à mi-tableau ou en fond de tableau.

- Les stores métalliques de protection seront intérieurs. Il est recommandé d'employer des grilles repliables en tableau ou rabattables sur les trumeaux, constituées d'un barreaudage droit.

- Les bannes seront repliables dans des coffres intérieurs ou en tableau et de couleur unie.

- Les boîtiers des stores en applique sur les façades comme les auvents et "casquettes" sont interdits.

c) Devantures plaquées

- La création de devantures plaquées est autorisée.

- Les devantures plaquées nouvelles devront être en bois peint, laqué et leur saillie sera moins de 10 cm au niveau du sol et elle pourra atteindre 40 cm à l'entablement.
- Les stores métalliques de protection et les bannes devront être à l'intérieur ou repliables dans le coffre de l'entablement. Ils seront de couleur unie.

d) Terrasses fermées

- Les terrasses fermées seront interdites sauf pour les cafés et restaurants.

- Les menuiseries devront être en bois ou acier peint, et pourront comporter une partie basse pleine d'au moins 60cm.

C / En zone Ub - Gallician

Prescriptions architecturales sur le hameau de Gallician en zone Ub

Elles s'appliquent pour les façades en alignement de la voie publique ainsi que pour les murs de clôtures et les façades en retrait par rapport à la voie publique.

- Les enduits et encadrements :

- les matériaux prévus pour être recouverts (tels que les parpaings de ciment, briques creuses, etc…) devront être enduits.
- la finition des enduits sera talochée fin. L'enduit sera teinté dans la masse et pourra recevoir un badigeon de chaux.
- les enduits extérieurs devront être d'une teinte claire (les ocres jaunes, les sables,…). Le blanc pur est proscrit.
- les peintures décoratives artistiques sont interdites.
- les encadrements en pierres existants autour des ouvertures, (bandeaux, corniches, génoises, ect…) sur les façades devront être conservés et remis en état.
- Il pourra être créer des encadrements de 16 à 20 cm de largeur autour des ouvertures à la peinture (badigeon de chaux) ou en surépaisseur d'enduit. Ces derniers devront être d'une teinte plus claire que celle de la façade.

- Couvertures

- les couvertures, de teinte claire, seront en tuiles canal ou romanes. Les génoises sont autorisées en façade et proscrites sur les murs pignons.

- Création d'ouvertures et menuiseries :

- les baies créées auront des proportions correspondantes aux baies anciennes. Pour les constructions nouvelles, les baies des fenêtres créées seront à dominantes verticales (donc de forme rectangulaire, plus haute que large : largeur x1,5 = hauteur).
- les ouvertures nouvelles seront alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâtiment, formant ainsi la composition de la façade.
- les volets seront de préférence en bois surtout sur les bâtiments anciens. En cas de pose de volets roulants sur les constructions de type « pavillonnaires récents », les caissons seront encastrés dans la maçonnerie à l'intérieur des baies (pas de bloc menuisé avec volet roulant intégré).
- les couleurs criardes et les teintes vernies sont proscrites.

- Ferronneries

- les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps de balcons, grille d'imposte, etc…) devront être maintenues en place et restaurées.
- les grilles de protection devront être fixes, de forme simple avec une dominante de barreaudages droits verticaux.

- Garde-corps

- les gardes-corps tel que les balustres, bandeaux de bois horizontaux ou de tubes métalliques sont à proscrire. Les barreaudages seront de forme simple, de préférence métallique et verticaux.

- Les clôtures

- les clôtures doivent être sobres, dépourvues de tout ornement fantaisiste, en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.
- elles seront constituées en maçonnerie, enduites sur les deux faces et présenteront un aspect similaire ou en harmonie avec celui des façades.

D / En zone Uc - Gallician

Prescriptions architecturales sur le hameau de Gallician

Elles s'appliquent pour les façades en alignement de la voie publique ainsi que les murs de clôtures et les façades en retrait par rapport à la voie publique.

- Les enduits et encadrements :
  - les matériaux prévus pour être recouverts (tels que les parpaings de ciment, briques creuses, etc…) devront être enduits.
  - la finition des enduits sera talochée fin. L'enduit sera teinté dans la masse et pourra recevoir un badigeon de chaux.
  - les enduits extérieurs devront être d'une teinte claire (les ocres jaunes, les sables,…). Le blanc pur est proscrit.
  - les peintures décoratives artistiques sont interdites.
  - les encadrements en pierres existants autour des ouvertures, (bandeaux, corniches, génoises, ect…) sur les façades devront être conservés et remis en état.
  - Il pourra être créer des encadrements de 16 à 20 cm de largeur autour des ouvertures à la peinture (badigeon de chaux) ou en surépaisseur d'enduit. Ces derniers devront être d'une teinte plus claire que celle de la façade.

- Couvertures
  - les couvertures, de teinte claire, seront en tuiles canal ou romanes. Les génoises sont autorisées en façade et proscrites sur les murs pignons.

- Création d'ouvertures et menuiseries :
  - les baies créées auront des proportions correspondantes aux baies anciennes. Pour les constructions nouvelles, les baies des fenêtres créées seront à dominantes verticales (donc de forme rectangulaire, plus haute que large : largeur x1,5 = hauteur).
  - les ouvertures nouvelles seront alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâtiment, formant ainsi la composition de la façade.
  - les volets seront de préférence en bois surtout sur les bâtiments anciens. En cas de pose de volets roulants sur les constructions de type « pavillonnaires récents », les caissons seront encastrés dans la maçonnerie à l'intérieur des baies (pas de bloc menuisé avec volet roulant intégré).
  - les couleurs criardes et les teintes vernis sont proscrites.

- Ferronneries
  - les ferronneries anciennes de qualité (garde-corps de balcons, grille d'imposte, etc…) devront être maintenues en place et restaurées.
  - les grilles de protection devront être fixes, de forme simple avec une dominante de barreaudages droits verticaux.

- Garde-corps
  - les garde-corps tel que les balustres, bandeaux de bois horizontaux ou de tubes métalliques sont à proscrire. Les barreaudages seront de forme simple, de préférence métallique et verticaux.

- Les clôtures
  - les clôtures doivent être sobres, dépourvues de tout ornement fantaisiste, en harmonie avec le style local et les constructions avoisinantes.
  - elles seront constituées en maçonnerie, enduites sur les deux faces et présenteront un aspect similaire ou en harmonie avec celui des façades.

E / En zone Um

Chaque construction devra respecter les critères suivants :

- **Les masses bâties**

  Les aménagements et extensions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, devront être en harmonie avec le caractère et la spécificité architecturale de l'environnement bâti avoisinant.
  Les menuiseries en PVC sont à proscrire.
  Les volets roulants sont interdits. Les volets bois seront conservés.
  Les pavés de verre en façade sont interdits.

- **Volumétrie**

  Le bâtiment sera composé d'un seul volume parallélépipédique, la ligne de faîtage sera perpendiculaire à la ligne de plus grande pente du terrain avec une couverture à une ou deux pentes.
  Le regroupement sera recherché (jumelage).
  L'implantation se fera préférentiellement dans la partie haute des terrains en limite des parties boisées.

Le choix des matériaux

Les façades

Elles seront réalisées en maçonnerie et enduites à la chaux ou bien constituées de mur à ossature bois, avec un bardage bois ajouré, disposé verticalement en bois massif d'une teinte s'apparentant à celle des arbres environnants.

Les menuiseries

Elles seront en bois avec une couleur naturelle, (les couleurs utilisées sur le hameau étant les tons bordeaux, vert foncé, et brun). Dans le cas d'un bardage bois, une homogénéité des teintes sera recherchée.

La couverture

Elle sera réalisée avec une ou deux pentes en tuiles romanes ou canal de teinte claire.

Ferronnerie

Les ferronneries seront de forme simple avec une dominante de barreaudages droits verticaux.

Garde-corps

Les garde-corps tel que balustres, bandeaux de bois horizontaux ou de tubes métalliques sont à proscrire. Les barreaudages seront de forme simple, de préférence métallique et verticaux.

- **Les clôtures**

Les clôtures entourant la ou les parcelles seront grillagées ou composées d'un appareillage léger (piquet bois, fil métallique, …).

Seules les clôtures devant servir d'enclos regroupant les masses bâties (voir schéma ci-dessus) seront constituées en maçonnerie pleine, de préférence formées en pierres d'origine et d'appareillage local. Les parties maçonnées doivent être obligatoirement enduites sur les deux faces.

La hauteur totale des clôtures sera de 1,80 m maximum.

Les portails seront en bois ou métal, pleins ou en barreaudages verticaux.

L'utilisation en clôture, de matériaux dont la fonction initiale a été détournée est proscrite.

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative de propriété n'excèderont pas 1,80 m de hauteur.

F / En zone Uz

Toitures :

- En secteur Uzla et Uzlc les toiture-terrasses sont autorisées.

- En secteur Uzlb et Uzld, les toiture-terrasses sont admises dans la mesure ou elles sont revêtues d'une protection lourde, d'un parement minéral, ou en bois ou si elles sont plantées.

- Dans le cas d'une toiture en pente, la pente de la toiture doit être sensiblement identique à celle des toitures des constructions avoisinantes avec un maximum de 30 %.

- En secteurs Uzlb, Uzlc Uzld, les couvertures doivent être exécutées en tuiles rondes.

- Les organes techniques des machineries (ascenseurs, climatiseurs, panneaux solaires, antennes en râteaux ou paraboles,...) doivent être intégrés au gabarit du bâtiment.

Façades :

- Est interdit, l'emploi à nu en parement de matériaux tels que carreaux de plâtre agglomérés, parpaings ou briques creuses non revêtus ou non enduits.

- La couleur des matériaux de construction ou des enduits doit s'harmoniser avec celles des constructions avoisinantes.

- En secteurs Uzla, Uzlb et Uzld, les percements sont en harmonie avec les percements des constructions environnantes.

- Les climatiseurs ou autres appareils ne peuvent en aucun cas, être apposés en façade, mais peuvent néanmoins être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Clôtures :

- Les clôtures sur voie peuvent être constituées d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80 mètres surmonté d'un grillage à claire-voie. Les clôtures peuvent également être constituées d'un grillage à claire-voie sans mur bahut ou encore d'une haie végétale. La hauteur cumulée du mur et du grillage ne peut excéder 1.80 mètres. Les prescriptions relatives aux plantations figurent à l'article Uzl 13.

- Les clôtures ne doivent pas gêner la visibilité à l'approche des carrefours ou dans les voies courbes.

Les murs pleins seront de préférence de même nature que le parement de la construction principale, ou en maçonnerie obligatoirement enduits sur les deux faces.

- Les portails sont de forme simple. Ils sont édifiés en retrait des voies de façon à interdire toute manoeuvre dangereuse des véhicules, entrant ou sortant des voies.

Murs de soutènement :

Ils ne sont pas considérés comme murs de clôture ; ils ne doivent pas excéder 2 mètres de hauteur. Côté remblais, ils ne doivent pas dépasser 0,90 mètre au dessus du sol fini. Les enduits doivent être mis en harmonie avec les bâtiments les plus proches.

Blocs techniques - garages :

Les blocs techniques doivent être soit intégrés à la clôture, soit intégrés à la façade de la construction et dans ce cas doivent être aisément accessibles depuis les espaces collectifs.

En secteurs Uzla et Uzlc, les garages doivent être intégrés aux volumes de la construction.

G / En zone IIAU

Dans les secteurs IIAUa, IIAUd, IIAUe, IIAUf :

La pente des toits des constructions destinées à l'habitat est comprise entre 30 et 33 %. Les toitures-terrasses accessibles sont autorisées dans la limite de 25% de la surface totale des toitures mesurée en projection sur le plan horizontal.

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Dans le secteur IIAUc :

L'imbrication de volumes disparates sera évitée.

Pour les constructions avec un étage, la SHON de l'étage devra représenter au minimum un tiers de la SHON du rez-de-chaussée. Les balcons en saillie ne seront autorisés qu'à partir du 1er étage et ne devront pas dépasser 1,5 m du nu de la façade.

Les toitures en pente seront en tuile canal ou similaire, de teinte claire.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'éléments de raccordement entre toitures en pente, soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Les façades des bâtiments recevront des couleurs aux tonalités claires. Les couleurs vives ne sont autorisées que sur des surfaces restreintes pour souligner certains éléments architecturaux.

Les clôtures :

Dans tous les secteurs :

Elles devront, quel que soit le mode constructif être ajourées de façon à permettre la libre circulation de l'eau.

Dans les secteurs IIAUa, IIAUd, IIAUe, IIAUf :

. en bordure de voie et emprise publique, les clôtures seront réalisées en maçonnerie et obligatoirement enduites sur la face perçue depuis la voie ou l'espace public, d'une couleur s'apparentant à la tonalité des constructions existantes. Elles pourront être constituées de murs

bahuts de 0,40 m de hauteur minimum surmontés d'un grillage à claire voie de couleur verte, d'éléments de bois très simples de teinte naturelle ou de grilles en ferronnerie de section carrée ou rectangulaire à barreaudage vertical d'un dessin très sobre. Elles seront doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local lorsque la partie bâtie sera égale ou inférieure à 1,20 m par rapport au niveau de la voie de desserte.

. en limites séparatives, elles seront de préférence constituées par un grillage à claire voie de couleur verte doublé d'une haie vive. Les parties bâties s'il en existe, seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale de la terre dans des teintes claires ou à la tonalité des constructions existantes.

Dans le secteur IIAUc :

Les clôtures en limite de voie et emprise publique seront constituées des éléments suivants :
- un mur bahut d'une hauteur obligatoire de 1,20 m de teinte « claire » assortie aux façades.
- une claire-voie de 0,60 m formée de lattes verticales en bois laqué.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage rigide à mailles verticales doublé d'une haie vive. Elles pourront être posées sur un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,60 m.

Les portails et portillons seront pleins. Ils seront constitués de bois ou en métal laqué.

H / En zone IVAU

Les installations techniques

Pour être autorisées, les antennes relais (télécommunications diverses) devront présenter un maximum d'intégration possible avec l'environnement bâti et naturel environnant.

Les installations techniques de service public devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords,…)

Les clôtures

Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces.

I / En zone VAU

Les installations techniques

Les installations techniques de service public devront s'intégrer le plus harmonieusement possible dans l'environnement bâti (implantation, aspect extérieur, abords,…).

Les clôtures

Les parties maçonnées seront enduites sur les deux faces.

J / En zone A

Chaque construction devra respecter les critères suivants :

- **La volumétrie**

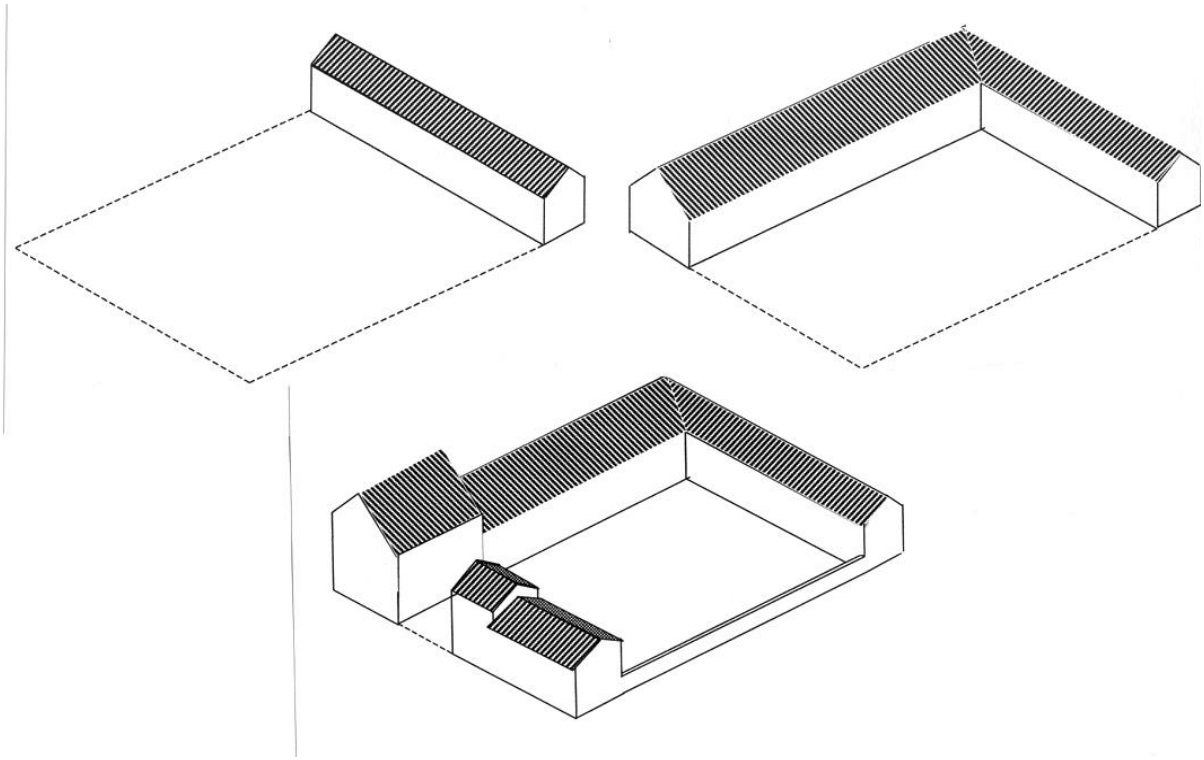
Les Masses bâties

Les masses bâties devront être de formes simples, constituées en principe d'un bâtiment unique de forme parallélépipédique orientée généralement vers le sud (dont la longueur est généralement dans un axe Est-Ouest), avec des couvertures à une ou deux pentes parallèles à la façade principale.

Dans le cas de terrains en pente, la (ou les) ligne (s) de faîtage principale (s) doit (doivent) dans la mesure du possible, présenter une orientation parallèle aux courbes de niveaux.

L'évolution volumétrique, tout en restant dans le cadre d'une masse bâtie simple, pourra évoluer d'une forme générale en **I** vers une forme en **L** puis en **U.**

Les créations ou extensions seront, dans la mesure du possible, attenantes aux bâtiments existants.



Les décrochements ne sont pas recherchés. Ils seront cependant possibles s'ils résultent d'un principe de volumétrie décroissante.

Les terrasses extérieures devront de préférence s'intégrer dans l'emprise des volumes bâtis.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).

De plus, Entité paysagère 5 : Les prés de Gallician

Des constructions traditionnelles camarguaises sont autorisées dans ce secteur (bâtiments agricoles pour l'hébergement d'animaux d'élevage.
Ces constructions seront implantées généralement en partie nord du terrain. Elles seront réalisées en respectant les proportions et les matériaux spécifiques à ce type de construction (utilisation du roseau).

De plus, Entité paysagère 7 : Le cordon de Montcalm

Des constructions traditionnelles camarguaises sont autorisées dans ce secteur (habitat lié et nécessaire à l'exploitation agricole et bâtiments agricoles pour l'hébergement d'animaux d'élevage). Ces bâtiments seront réalisés en respectant les proportions et les matériaux spécifiques à ce type de construction (utilisation du roseau).

- **La proportion des vides et des pleins**

Les ouvertures, fenêtres et portes d'entrées doivent être de formes rectangulaires avec des proportions plus hautes que larges. Seul, le linteau des portes cochères peut être composé d'un arc surbaissé. Dans le cadre des constructions neuves, les encadrements des ouvertures peuvent être affirmés par une facture d'enduit taloché et de teinte claire.
Les ouvertures devront être alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

- **Le choix des matériaux**

Façades

Elles seront recouvertes d'enduits à la chaux aérienne de préférence, de badigeons à la chaux ou d'enduits hydrauliques talochés fins de teinte claire.
Les couleurs criardes comme le blanc sont à proscrire.
Les matériaux prévus pour être recouverts (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc…) devront être enduits.
Les bardages bois sont autorisés pour les abris de jardin ou l'hébergement des animaux.

Couvertures

Les couvertures, de teinte claire, seront en tuiles canal ou romanes. Les génoises, en bas de pente, sont autorisées en façade et proscrites sur les murs pignons.
Les grandes surfaces pourront être constituées de tuiles de couvert sur plaques de support teinté d'une couleur proche de celle des tuiles. Tout autre matériau que les tuiles est à proscrire.

Ferronnerie

Les ferronneries seront de forme simple avec une dominante de barreaudages droits verticaux.

Garde-corps

Les garde-corps tel que balustres, bandeaux de bois horizontaux ou de tubes métalliques sont à proscrire. Les barreaudages seront de forme simple, de préférence métallique et vertical.

Menuiseries et volets

Dans le cadre d'extension, les menuiseries et les volets seront identiques aux existants et de préférence en bois.
Dans le cadre d'une création, ils devront présenter une unité d'ensemble, en connotation avec le caractère traditionnel des menuiseries en bois.
Les couleurs criardes et teintes vernies sont à proscrire.
Les volets roulants, les volets basculants, les pavés de verre et les stores extérieurs sont à proscrire. Les volets bois seront conservés.

- **Les clôtures**

Pour toutes entités paysagères

Les clôtures entourant la ou les parcelles seront grillagées ou composées d'un appareillage léger (piquet bois, fil métallique, …).

Seules les clôtures devant servir d'enclos regroupant les masses bâties (voir schéma ci-dessus) seront constituées en maçonnerie pleine, de préférence formées en pierres d'origine et d'appareillage local. Les parties maçonnées doivent être obligatoirement enduites sur les deux faces.

La hauteur totale des clôtures sera de 1,80 m maximum.

Les portails seront en bois ou métal, pleins ou en barreaudages verticaux.

L'utilisation en clôture, de matériaux dont la fonction initiale a été détournée est proscrite.

K / En zone N

Chaque construction devra respecter trois critères :

- **La volumétrie**

Les masses bâties

Les masses bâties devront être de formes simples, constituées en principe d'un bâtiment unique de forme parallélépipédique orientée généralement vers le sud (dont la longueur est généralement dans un axe Est-Ouest), avec des couvertures à une ou deux pentes parallèles à la façade principale.

Dans le cas de terrains en pente, la (ou les) ligne (s) de faîtage principale (s) doit (doivent) dans la mesure du possible, présenter une orientation parallèle aux courbes de niveaux.

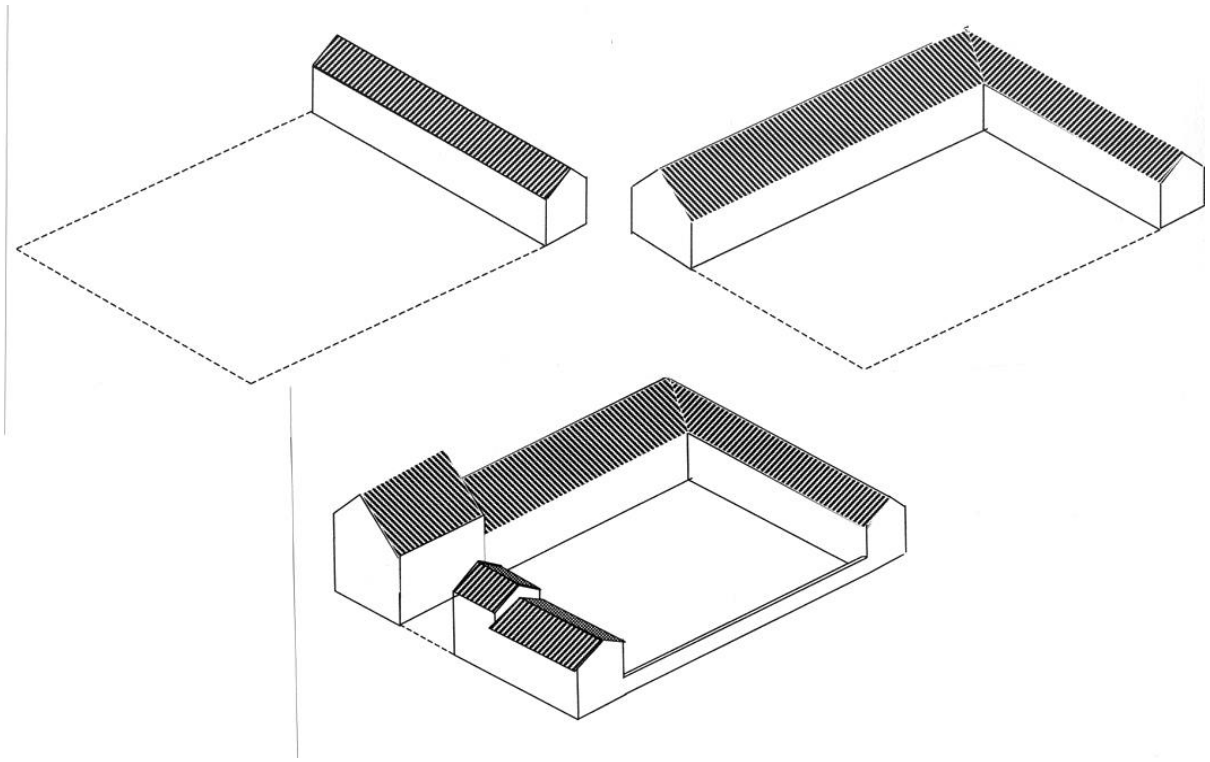
L'évolution volumétrique, tout en restant dans le cadre d'une masse bâtie simple, pourra évoluer d'une forme générale en **I** vers une forme en **L** puis en **U.**

Les créations ou extensions seront, dans la mesure du possible, attenantes aux bâtiments existants.

Les décrochements ne sont pas recherchés. Ils seront cependant possibles s'ils résultent d'un principe de volumétrie décroissante.

Les terrasses extérieures, situées à l'étage, devront de préférence s'intégrer dans l'emprise des volumes bâtis.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes).



- **La proportion des vides et des pleins**

Les ouvertures, fenêtres et portes d'entrées doivent être de formes rectangulaires avec des proportions plus hautes que larges. Seul, le linteau des portes cochères peut être composé d'un arc surbaissé. Cependant, dans le cas d'aménagement et/ou d'extension d'une construction existante, les baies à créer pourront présenter des proportions semblables à celles des baies existantes. Dans le cadre des constructions neuves, les encadrements des ouvertures peuvent être affirmés par une facture d'enduit taloché et de teinte claire.
Les ouvertures devront être alignées ou axées verticalement afin de respecter l'identité architecturale du bâti environnant.

- **Le choix des matériaux**

Façades

Elles seront recouvertes d'enduits à la chaux aérienne de préférence, de badigeons à la chaux ou d'enduits hydrauliques talochés fins de teinte claire.
Les couleurs criardes comme le blanc sont à proscrire.
Les matériaux prévus pour être recouverts (tels que parpaings de ciment, briques creuses, etc…) devront être enduits.
Les bardages bois sont autorisés pour les abris de jardin ou l'hébergement des animaux.

Couvertures

Les couvertures, de teinte claire, seront en tuiles canal ou romanes. Les génoises, en bas de pente, sont préconisées en façade et proscrites sur les murs pignons.
Les grandes surfaces pourront être constituées de tuiles de couvert sur plaques de support teintée d'une couleur proche de celle des tuiles. Tout autre matériau que les tuiles est à proscrire.

Ferronnerie

Les ferronneries seront de forme simple avec une dominante de barreaudages droits verticaux.

Garde-corps

Les garde-corps tel que balustres, bandeaux de bois horizontaux ou de tubes métalliques sont à proscrire. Les barreaudages seront de forme simple, de préférence métallique et verticaux.

Menuiseries et volets

Dans le cadre d'extension, les menuiseries et les volets seront identiques aux existants et de préférence en bois.
Dans le cadre d'une création, ils devront présenter une unité d'ensemble, en connotation avec le caractère traditionnel des menuiseries en bois.
Les couleurs criardes et teintes vernies sont à proscrire.
Les volets roulants, les volets basculants, les pavés de verre et les stores extérieurs sont à proscrire. Les volets bois seront conservés.

Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abord en zone N et secteurs Nd situés dans les entités paysagères identifiées numérotés de 1 à 7

- **Les clôtures**

Pour toutes entités paysagères :

Les clôtures entourant la ou les parcelles seront grillagées ou composées d'un appareillage léger (piquet bois, fil métallique, …).

Seules les clôtures devant servir d'enclos regroupant les masses bâties (voir schéma ci-dessus) seront constituées en maçonnerie pleine, de préférence formées en pierres d'origine et d'appareillage local. Les parties maçonnées doivent être obligatoirement enduites sur les deux faces.

La hauteur totale des clôtures sera de 1,80 m maximum.

Les portails seront en bois ou métal, pleins ou en barreaudages verticaux.

L'utilisation en clôture, de matériaux dont la fonction initiale a été détournée est proscrite.

Les secteurs Nd de l'entité paysagère 1 :

Les clôtures édifiées à l'alignement des voies ouvertes à la circulation générale et en limite séparative de propriété n'excèderont pas 1,80 m de hauteur.

- **Volume bâti**

Entité paysagère 5 : Les prés de Gallician

Les constructions traditionnelles camargaises (bâtiments agricoles pour l'hébergement d'animaux d'élevage seront implantées généralement en partie nord du terrain. Elles seront réalisées en respectant les proportions et les matériaux spécifiques à ce type de construction (utilisation du roseau).

Entité paysagère 7 : Le cordon de Montcalm - hors hameau de Montcalm

Les constructions traditionnelles camarguaises (bâtiments agricoles pour l'hébergement d'animaux d'élevage seront implantées généralement en partie nord du terrain. Elles seront réalisées en respectant les proportions et les matériaux spécifiques à ce type de construction (utilisation du roseau).

- **Volumétrie**

Le bâtiment sera composé d'un seul volume parallélipédique, la ligne de faîtage sera perpendiculaire à la ligne de plus grande pente du terrain avec une couverture à une ou deux pentes.
Le regroupement sera recherché (jumelage).
L'implantation se fera préférentiellement dans la partie haute des terrains en limite des parties boisées.

- **Les façades**

  Elles seront réalisées en maçonnerie et enduites à la chaux ou bien constituées de mur à ossature bois, avec un bardage bois ajouré, disposé verticalement en bois massif d'une teinte s'apparentant à celle des arbres environnants.

- **Les menuiseries**

  Elles seront en bois avec une couleur naturelle (bois). Dans le cas d'un bardage bois, une homogénéité des teintes sera recherchée.

- **La couverture**

  Elle sera réalisée avec une ou deux pentes soit en bois, tuiles romanes ou canales d'une teinte claire, soit avec de la sagne. Les génoises, en bas de pente, sont autorisées en façade et proscrites sur les murs pignons.

ANNEXES 2

Prescriptions de constructions en zone agricole

A / Objectifs

La pérennité de l'activité agricole est un enjeu fort de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000 qui fixe plusieurs principes fondamentaux et notamment la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, la protection des espaces naturels et des paysages et le principe de respect de l'environnement qui implique notamment une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine.

Dans le département du Gard, la différence de prix croissante entre les terrains à bâtir et les terrains agricoles, renforcée par les difficultés actuelles de la viticulture se traduisent par une forte pression sur le foncier agricole. On observe une modification très sensible du marché foncier rural, qui est de moins en moins influencé par les achats des agriculteurs et de plus en plus dominé par les acquisitions d'autres utilisateurs de l'espace,

Ces situations posent aujourd'hui différents types de problèmes :

-risque de multiplication des friches et de désorganisation d'un foncier déjà morcelé (mitage)

-perturbation du marché foncier agricole qui peut être surévalué par les pratiques spéculatives au détriment de l'activité purement agricole,

-risque, faute d'outils de contrôle, de dilapider les meilleures terres agricoles.

Les objectifs des prescriptions énoncées ci-dessous sont :

- **gérer le patrimoine agricole** et les espaces naturels selon les seuls besoins des exploitations,
- **éviter le mitage** des paysages agricoles, le détournement des règles d'occupation du sol par certains pétitionnaires, au détriment de l'ensemble des exploitants avec la disparition à terme de la possibilité de valorisation agricole de ces espaces,
- **permettre le développement de l'activité agricole** et favoriser l'implantation de nouveaux agriculteurs,
- **accompagner les mutations de l'agriculture gardoise.**

B / Nature de l'activité agricole

La zone agricole (A) est par défaut inconstructible. Les zones agricoles sont des zones à protéger dans lesquelles l'octroi d'un droit à construire doit demeurer l'exception et ne saurait constituer la règle.
En application du Code de l'urbanisme, seules sont autorisées en zone agricole les constructions nécessaires à l'exploitation agricole. Selon le Conseil d'Etat et le code rural sont considérées comme agricoles :

- **les activités agricoles par nature** de **production animale ou végétale** : notamment la viticulture, l'arboriculture, le maraîchage, l'horticulture, les céréales, l'élevage, l'élevage hors sol, l'ostréiculture et l'aquaculture en général...

- les activités agricoles par détermination de la loi, activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation agricole et exercées par les agriculteurs eux-mêmes, à savoir :

a. la transformation,. le conditionnement et la commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (prolongement de l'acte de production) et notamment la vinification, les jus, les conserves, la production fromagère ...
b. les activités ayant pour support l'exploitation agricole, notamment les fermes au berges, les gîtes, les chambres d'hôtes, le camping à la ferme et plus généralement l'agritourisme et les activités de loisirs à la ferme, les visites d'exploitation, les fermes équestres avec élevage de chevaux...

- **Ne peuvent être considérées comme agricoles**, les activités de prestations de services agricoles tels que les paysagistes, élagueurs, entreprises de travaux agricoles, petits travaux de terrassement, les manadiers sans élevage, la prise en pension « pure » de chevaux ...

C / Preuve de l'activité et de la nécessité des constructions projetées

Dans l'ensemble des zones agricoles ne peuvent être autorisées que les constructions nécessaires à l'activité agricole, la demande doit donc faire état de l'activité agricole et de la nécessité de la construction pour cette dernière. Pour remplir ces deux conditions cumulatives les demandes d'autorisation d'urbanisme devront être complétées des pièces justificatives suivantes :

- **La fiche de renseignement en zone agricole**
- **Relevé d'exploitation délivré par la Mutualité Sociale Agricole (M.S.A.) de l'année en cours,** où figurent les parcelles exploitées, leur propriétaires et les cultures pratiquées
- **Attestation d'affiliation à la M.S.A. de l'année-en** cours qui précise le statut de l'exploitant, chef d'exploitation à titre principal, secondaire ou cotisant solidaire. L'exploitant qui est cotisant à titre solidaire n'a pas d'activité agricole significative.
- **Certificat d'immatriculation INSEE** ou **extrait K-bis** s'il s'agit d'une société. Ces documents fournissent le **Code APE** (activité principale exercée).
- **Plan de situation** où doivent figurer les parcelles exploitées, la situation des bâtiments existants et des futurs bâtiments.

Le caractère significatif de l'activité agricole peut être apprécié au moyen de **l'attestation d'affiliation MSA.** Lorsque la personne est référencée comme **chef d'exploitation à titre principal** ou **chef d'exploitation à titre secondaire,** on peut considérer que l'activité agricole est réelle et significative. En revanche, lorsque la personne est cotisant solidaire, l'activité agricole est non significative.

D / Applications concrètes

1- Bâtiments agricoles

- **Hangar, serres, bâtiments agricoles, caves de vinification**

Accord si démonstration de la réalité de l'activité agricole et du caractère nécessaire des bâtiments projetés pour l'exploitation agricole (absence de bâtiment pour un jeune agriculteur en cours d'installation, nécessité de remplacer des bâtiments devant être rétrocédés, développement de l'activité nécessitant de nouveaux bâtiments...).

Le **hangar** doit être strictement nécessaire au fonctionnement de l'exploitation. Cela est à apprécier en fonction des hangars existants, de leur implantation, de leur taille et de la superficie de l'exploitation. Il convient de vérifier que le demandeur ait bien le statut de chef d'exploitation ce qui témoigne de la réalité de l'activité agricole.

La configuration du hangar doit être celle d'un bâtiment destiné à l'exploitation agricole : les bâtiments ayant le caractère d'habitation devront être refusés. Vérifier donc que le bâtiment est par son aspect extérieur, compatible avec l'utilisation prévue (nombre et taille des fenêtres, taille des portes, hauteur du bâtiment qui permet le logement des engins agricoles) et qu'il n'est pas situé au centre de la parcelle.

La construction d'un nouveau hangar ne peut être autorisée si un hangar existant a été récemment transforme en gîtes ou en habitation.

Refus si mitage avéré de l'espace agricole en invoquant l'article R. 111-14-1 du code de l'urbanisme (cf. à ce titre la décision du Conseil d'Etat n°61660 du 25 juillet 1986 inédite au Recueil Lebon). Pour cela éviter de disperser les bâtiments sur les terrains de l'exploitation.

La cave de vinification peut être une installation classée, voir si le règlement du POS/PLU autorise les installations classées en zone A/NC.

- **Bâtiments d'élevage**

Accord si démonstration de la réalité de l'activité agricole et du caractère nécessaire des bâtiments projetés pour l'exploitation agricole (voir partie B pour tout ce qui concerne l'interprétation de cas atypiques).

Un élevage peut être une installation classée. Voir si le règlement du POS/PLU autorise les élevages, et les installations classées éventuellement, dans la zone A/NC.

De plus, le règlement sanitaire départemental (arrêté préfectoral modifié en date du 15 septembre 1983) impose une distance minimale de 50 mètres à respecter par rapport aux constructions d'habitations voisines. Il prévoit par ailleurs que tout projet doit être soumis à l'autorité sanitaire. Il convient donc de consulter les services de la DDASS.

Il est à noter que la fourniture du certificat d'immatriculation INSEE et du code APE qui figurent parmi les pièces justificatives à fournir par le demandeur permettront au service instructeur de vérifier que l'élevage s'inscrit bien dans le cadre d'une activité professionnelle.

- **Hangar ou abri pour chevaux détenus pour un usage privé et de loisirs**

Par décision n°05NC1184 du 19 avril 2007 inédite au Recueil Lebon, la Cour Administrative d'Appel de Nancy a considéré que la possession de chevaux à usage privé et de loisirs ne constitue pas, par elle-même, une exploitation agricole.

A moins que le document d'urbanisme de la commune ne contienne des dispositions contraires, la construction projetée n'a pas à être autorisée en zone agricole.

- **Chenil**

Accord si installation classée (à partir de 10 chiens) et si l'élevage s'inscrit bien dans le cadre d'une activité professionnelle (la détention d'une meute de chiens de chasse ne doit pas pouvoir donner droit à construire en zone agricole).

Par décision n° 105487 du 06 mars 1991 publiée aux Tables du Recueil Lebon, le Conseil d'Etat a considéré qu'un chenil, même s'il est destiné au gardiennage de chiens en pension, doit être regardé comme une activité agricole au sens de la législation de l'urbanisme (décision confirmée par la décision du Conseil d'Etat n°ï35979 du 6 mai 1996 publiée aux Tables du Recueil Lebon).

En conséquence, et à moins que le document d'urbanisme de la commune ne contienne des dispositions contraires (élevages et installations classées non autorisées en A/NC des POS/PLU), la construction projetée peut être autorisée en zone agricole.

Le certificat d'immatriculation INSEE et le code APE à fournir par le demandeur permettront au service instructeur de vérifier que le chenil s'inscrit bien dans le cadre d'une activité professionnelle.

Consultation de la DDAF possible.

• Hangar ou abri pour chevaux pour des activités d'élevage, de débourrage, de dressage des chevaux, centres équestres

Les activités de débourrage et de dressage de chevaux de sport, d'enseignement du dressage doivent être regardées comme des activités agricoles. Les centres équestres et de loisirs doivent être considérés comme des activités agricoles à l'exclusion des seules activités de spectacle.
A moins que le document d'urbanisme de la commune ne contienne des dispositions contraires, la construction projetée peut être autorisée en zone agricole.
Par contre, la seule prise en pension de chevaux confiés par des tiers, sans élevage, n'est pas une activité agricole.

Pour les bâtiments d'élevage et les centres équestres, il y a cependant un problème d'affiliation à la M.S.A qui ne peut être délivrée par cet organisme que lorsque le pétitionnaire a construit les bâtiments de fonction. D'où l'impossibilité pour le pétitionnaire de fournir les pièces justificatives lors du dépôt du permis de construire et les difficultés d'instruction de ces dossiers. La M.S.A. délivre cependant une attestation indiquant le nombre d'heures travaillées pendant l'année.

2 - Logements

Généralités :

Le principe de base est que la zone agricole n'a pas vocation à accueillir les constructions à usage d'habitation. Ce principe peut être modulé en fonction des éléments suivants :
- Règlement du PLU :
  Le logement de l'exploitant est-il autorisé et dans quelles conditions?
  La création ou le transfert du siège d'exploitation est-il autorisé et dans quelles conditions?
  A ce titre, il est convient de préciser que le siège d'exploitation n'est pas nécessairement le domicile du chef d'exploitation, sauf si ce domicile se confond avec le bâtiment principal d'exploitation. En conséquence, le droit à construire en zone agricole un siège d'exploitation qu'accorde éventuellement le document d'urbanisme de la commune n'induit pas un droit à construire îe logement de l'exploitant sauf si l'implantation de ce dernier en zone agricole s'avère nécessaire à l'exploitation agricole,

- Selon la jurisprudence, seule la nature de l'activité agricole et non la qualité d'agriculteur, ouvre droit à construire une maison d'habitation en zone agricole. Les différents jugements indiquent que la présence rapprochée et permanente de l'exploitant sur le lieu de son exploitation n'est pas nécessaire pour : la culture de la vigne, les cultures maraîchères, l'horticulture, les pépinières de plein champ ou petits fruits, les vergers, les céréales. Dans ces cas la construction d'une habitation n'est donc pas nécessaire au fonctionnement de l'exploitation et n'a pas à être autorisée, sauf si le document d'urbanisme prévoit la possibilité pour les agriculteurs, dans certaines conditions et dans le respect des règles d'urbanisme, de construire un logement en ZA.

- Le pétitionnaire a t-il déjà une habitation ou plusieurs ? Une deuxième ou troisième habitation ne peut être autorisée.

- La construction d'une habitation seule, sans bâtiment d'exploitation à proximité ne peut être autorisée, Elle doit être strictement nécessaire au fonctionnement de l'activité de l'exploitation agricole. C'est un logement de fonction, donc sa taille ne peut pas être disproportionnée par rapport à celle des bâtiments d'exploitation

• Logement de fonction pour les exploitations viticoles, maraîchères, arboricoles, horticoles, oléicoles, céréalières :

Pour ces cultures, la présence rapprochée et permanente sur le lieu d'exploitation n'est pas nécessaire à l'exploitation agricole au sens du code de i'urbanisme.
La construction en zone agricole du logement de fonction pour les céréaliers et les vignerons (qui livrent à la coopérative), n'a pas à être autorisée.

En conséquence, et à moins que le document d'urbanisme de la commune ne contienne des dispositions contraires, la construction projetée n'a pas à être autorisée en zone agricole.

Cas particulier du logement de fonction pour les exploitations maraîchères, horticoles et arboricoles :

Pour les cas où l'activité de maraîchage, horticulture, arboriculture comporterait des installations de conditionnement, transformation et de vente (calibrage, chambre froide...), l'habitation de l'exploitant pourrait être autorisée après consultation de la DDAF.

Les bâtiments comportant les installations de calibrage et chambre froide devront avoir été réalisés préalablement à la demande de permis de construire pour le logement de fonction.

• **Logement de fonction à proximité de la cave de vinification** :

Il peut être autorisé pour un exploitant ayant une **activité de vinification et de vente directe de son vin** si la capacité de production de la cave est d'au moins 500hl par an.

S'agissant de projets correspondant à des investissements importants, il est convenu que :

- les dossiers devront être étudiés en amont du dépôt de la demande de permis de construire.

- le pétitionnaire devra phaser dans le temps son projet immobilier. La construction de l'habitation interviendra seulement après la réalisation de la cave de vinification et du caveau de vente (donc deux permis successifs)

Consultation de la DDAF nécessaire.

• **Logement de fonction lié à une activité d'élevage** :

La jurisprudence tend à considérer les logements de fonction nécessaires dans les cas d'activité d'élevage.

- Le pétitionnaire doit démontrer la réalité et le caractère significatif de son activité d'élevage (attention aux demandes alibi), motiver sa demande et faire apparaître le caractère nécessaire d'une présence rapprochée et permanente sur l'exploitation.

Pour les cas particuliers d'élevage atypiques (chiens, chevaux, taureaux, lapins, escargots...) **la DDAF sera consultée** et pourra demander l'avis de la Chambre d'Agriculture.

Les dossiers faisant l'objet d'avis divergents "de la D.D.A.F. et de la CA seront étudiés en commission d'évocation.

Il est à noter que la fourniture du certificat d'immatriculation INSEE et du code APE par le demandeur permet au service instructeur de vérifier que l'élevage s'inscrit bien dans le cadre d'une activité professionnelle.

• **Gîtes ruraux**

Pour les communes dotées de documents d'urbanisme PLU, il convient d'analyser si le règlement les autorise et dans quelles conditions (dans les bâtiments existants ou pas).
Pour les autres cas, il est très difficile de distinguer un gîte d'une habitation classique. Par conséquent sont considérés comme éligibles les gîtes s'inscrivant dans une logique d'accueil à la ferme dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation, et ne contribuant pas au mitage des zones agricoles.
Sauf disposition particulière du document d'urbanisme, il est possible d'autoriser les gîtes créés par changement de destination ou par extension mesurée du bâti existant et à condition qu'il s'agisse bien d'un exploitant agricole habitant sur place pour pouvoir assurer les fonctions d'accueil.

Les seuils fixés sont les suivants :
Pour les gîtes le nombre maximum pouvant être créés est de 4 et pour les chambres d'hôtes il est de 5. S'il y a extension des bâtiments existants, elle est limitée à 20% de la surface hors œuvre brute de ces bâtiments. La surface hors œuvre nette maximum de plancher créée par extension ou changement de destination des bâtiments existants ne pourra excéder 400 m².

Sont exclues les constructions neuves de gîtes ruraux déconnectés, par leur implantation, de l'activité agricole du demandeur.
Pas de consultation de la DDAF.

La jurisprudence, décision n° 282398 du 14 février 2007 mentionnée aux Tables du recueil Lebon du Conseil d'Etat a considéré qu'un gîte ne peut être regardé comme nécessaire à l'exploitation agricole au sens du code de l'urbanisme pour les constructions neuves.

- **Bâtiments d'habitations pour loger les salariés agricoles ou le personnel de l'exploitation**

Il convient d'appliquer pour ce cas les mêmes règles que celles définies précédemment pour les gîtes. Il sera demandé au demandeur de fournir une attestation de la M.S.A. sur le nombre de salariés employés et leur durée d'emploi.

La DDAF sera consultée, s'agissant de cas pouvant être problématiques, mais le faible nombre de dossiers devrait permettre une analyse au cas par cas en commission.

Selon un jugement du tribunal administratif de Montpellier en date du 22 mars 2007, la récolte des fruits ne saurait être regardée, même en saison de travail, comme nécessitant la présence du personnel sur le Heu de l'exploitation; et que par suite la construction neuve de logements pour les salariés agricoles ou le personne! de l'exploitation n'est pas liées et nécessaire au fonctionnement de 1' entreprise agricole.

Compte tenu de ce jugement, la construction neuve de logements pour loger les salariés agricoles ou le personnel de l'exploitation, ne peut donc être autorisée en zone A/NC des POS/PLU et en dehors des parties actuellement urbanisées, pour les communes sans document d'urbanisme.

3- Changements de destination

Le changement de destination de bâtiments existants en zone agricole, est possible sans restriction particulière en l'absence de document d'urbanisme,

Il est en revanche soumis à conditions lorsqu'un document local d'urbanisme existe : est autorisé le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial, préalablement identifiés dans les documents graphiques du règlement, et sous réserve que le changement destination ne compromette pas l'exploitation agricole (articles L.123-3-1, R.123-7 et R.123-12 du code de l'urbanisme).

Selon l'article R. 123-8 du CU, il y a possibilité d'utiliser le zonage N en zone agricole (A) des PLU, qui prévoit des secteurs de taille et de capacité d'accueil limités, où les constructions sont autorisées, à condition qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites ni des lieux naturels et paysagers selon l'article R 123-8 du CU.

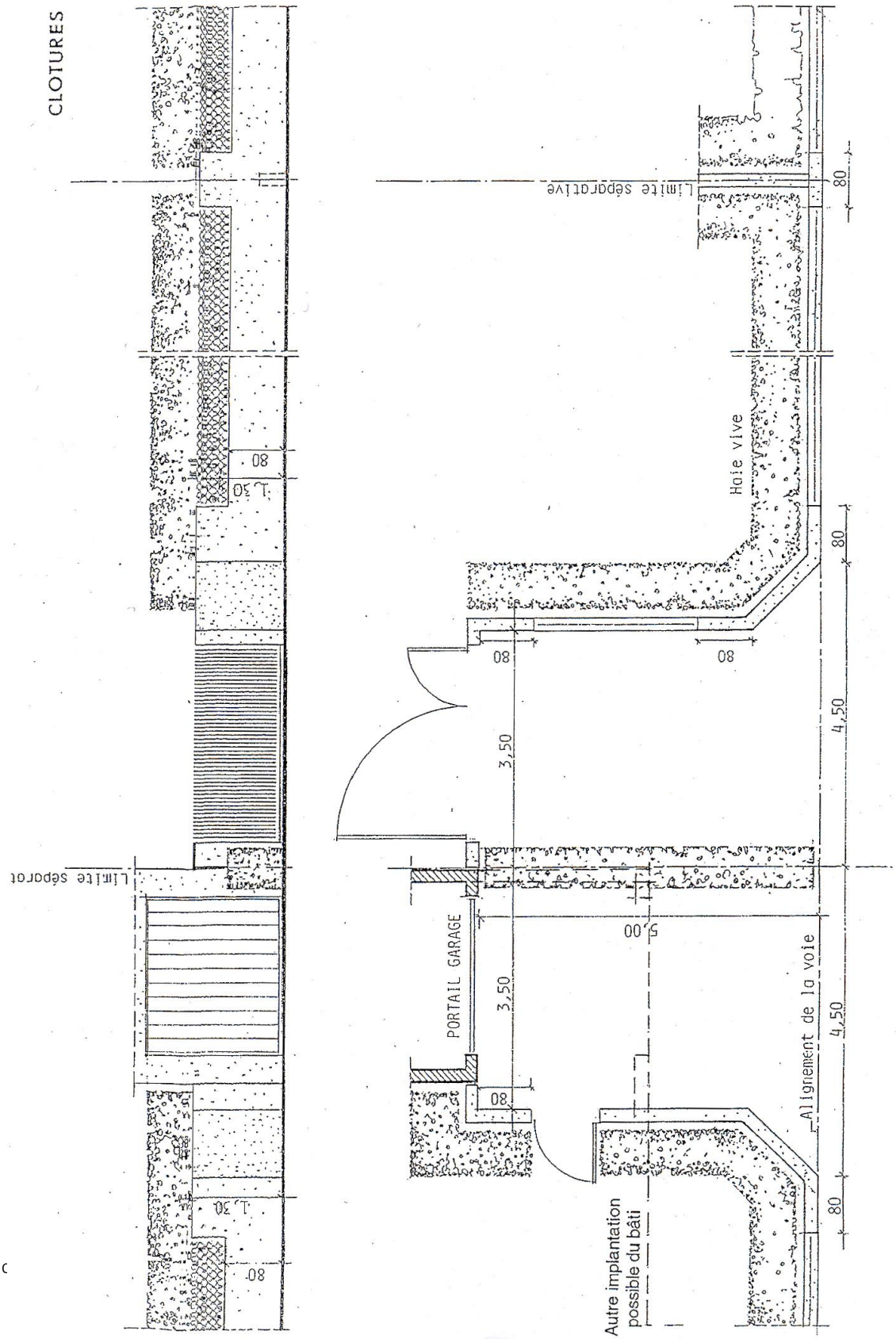
Il convient de se référer au règlement du document d'urbanisme ou en l'absence de dispositions particulières aux positions arrêtées ci dessus.

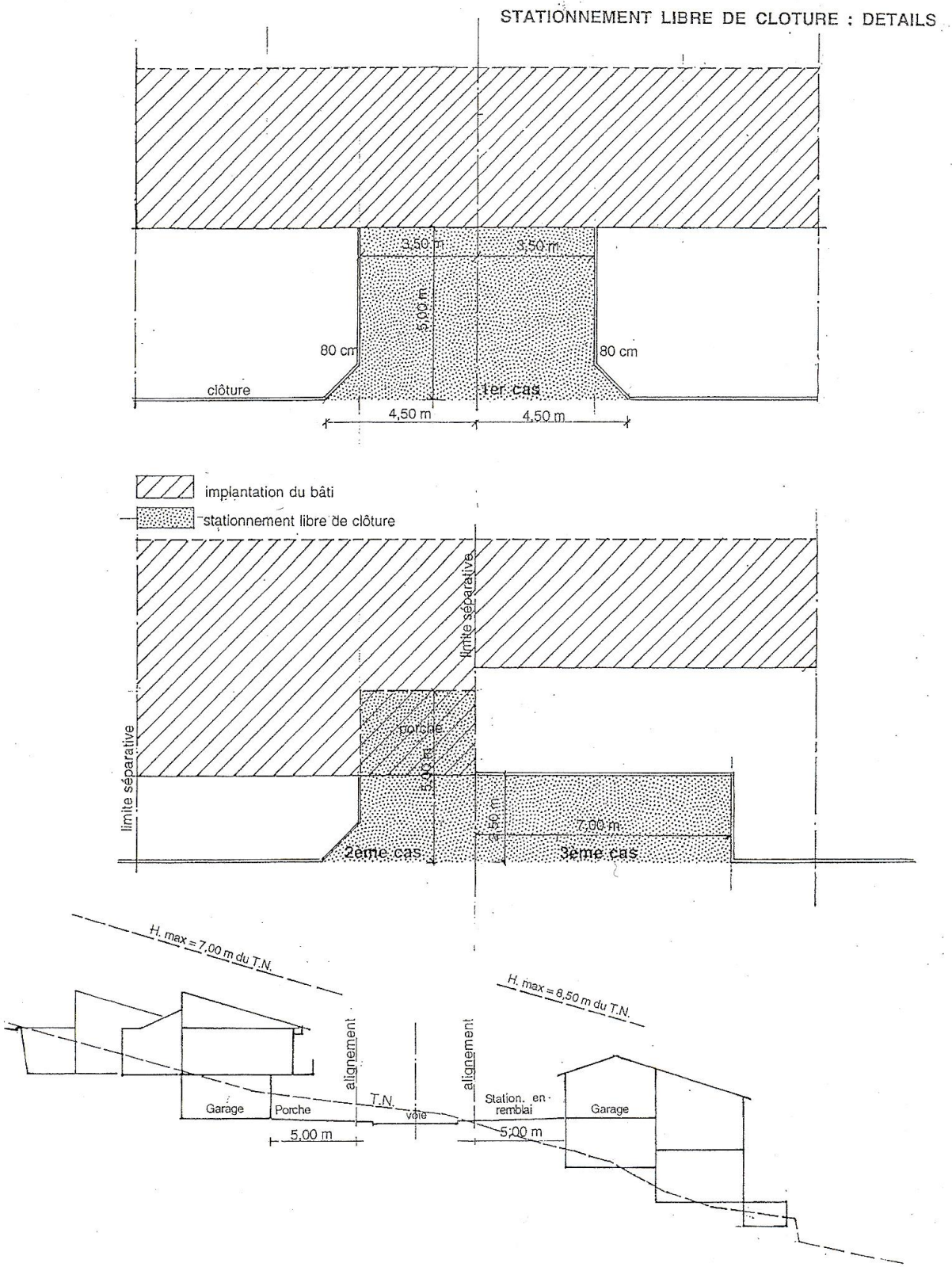
Pour les cas où les changements de destination pourraient constituer un détournement de la réglementation (transformation en habitation de hangars agricoles autorisés depuis moins de 5 ans), il conviendra de saisir la DDAF pour étude éventuelle en commission d'évocation.

ANNEXES 3

Prescriptions de construction des clôtures

Clôtures :
Plans de principe, voir les 3 croquis suivants :




STATIONNEMENT LIBRE DE CLOTURE : DETAILS
3,50 m
3,50 m
5,00 m
80 cm
80 cm
clôture
1er cas
4,50 m
4,50 m
implantation du bâti
stationnement libre de clôture
limite séparative
limite séparative
porche
5,00 m
4,50 m
7,00 m
2ème cas
3ème cas
H. max = 7,00 m du T.N.
H. max = 8,50 m du T.N.
alignement
alignement
T.N.
voie
Garage
Porche
Station. en remblai
Garage
5,00 m
5,00 m

CLOTURES

ADAPTATION AUX PENTES SUPERIEURES A 5%