

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification n°2



## COMMUNE DE MARGUERITTES

*Département du Gard*



4

## REGLEMENT

*Approbation du PLU : DCM du 06.03.2014*

*Approbation de la modification n°1 : DCM du 15.04.2015*

*Approbation de la modification n°2 : DCM du*

# **SOMMAIRE**

<b><u>TITRE I.    RAPPELS DIVERS .....</u></b>	<b><u>3</u></b>
CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....	4
I.1.    PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS .....	4
I.2.    ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS .....	5
I.3.    RAPPELS DE PROCEDURE .....	6
I.4.    RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT .....	6
I.5.    DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	7
I.6.    ZONES DE RISQUES .....	10
I.7.    PROJET D'INTERET GENERAL.....	10
I.8.    PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE .....	11
I.9.    ADDUCTION D'EAU PRIVEE .....	11
I.10.    NUISANCES SONORES .....	12
<b><u>TITRE II.    DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....</u></b>	<b><u>13</u></b>
ZONE UA.....	14
ZONE UB.....	19
ZONE UC.....	25
ZONE UD.....	34
ZONE UE .....	40
<b><u>TITRE III.    DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....</u></b>	<b><u>47</u></b>
ZONE 2AU.....	48
ZONE 1AU.....	54
ZONE 1AUE.....	57
<b><u>TITRE IV.    DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES .....</u></b>	<b><u>61</u></b>
ZONE A .....	62
<b><u>TITRE V.    DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES .....</u></b>	<b><u>67</u></b>
ZONE N .....	68
<b><u>LEXIQUE.....</u></b>	<b><u>73</u></b>

## ***TITRE I. RAPPELS DIVERS***

---

## CHAMP D'APPLICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

---

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

### 1.1. PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

---

Sont et demeurent notamment applicables sur le territoire communal :

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

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

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

**Article R111-5 :** Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales 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.

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

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

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

#### 3. Autres textes :

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

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

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

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

**4. Les servitudes d'utilité publique** qui ont des effets sur l'occupation et l'utilisation des sols et figurant en annexes du PLU.

## I.2. ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS

### 1 - Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation.

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

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

Des autorisations spéciales peuvent être accordées par l'autorité compétente pour statuer après avis de la Commission Départementale d'Urbanisme au vu des conclusions d'une étude sur l'impact hydraulique des ouvrages et le cas échéant des résultats d'une enquête publique, pour des constructions de caractère exceptionnel ou d'intérêt général de nature telle qu'elles échappent aux dispositions du règlement.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

### 2 - Autres dispositions

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

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

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

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

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

#### Bâtiments sinistrés (articles 1 à 14)

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

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

#### Espaces libres et plantations (article 13)

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

### I.3. RAPPELS DE PROCEDURE

L'édification des **clôtures** est soumise à déclaration (article R421-12 du Code de l'Urbanisme).

Les **installations et travaux divers** sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les **démolitions** peuvent être soumises à permis de démolir, en application de l'article L.451-1 du Code de l'Urbanisme.

Les **défrichements** sont soumis à autorisation par le Code Forestier (Article L.311-3).

Les **travaux non soumis à autorisation d'urbanisme** et situés aux abords des monuments historiques (articles 13bis et 13ter de la loi de 1913), ainsi que dans les sites inscrits (article 4 de la loi de 1930 sur les sites) sont soumis à autorisation par le Préfet après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

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

### I.4. RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT

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

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

1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;

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

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

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

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

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

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

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

9° L'emprise au sol des constructions ;

10° La hauteur maximale des constructions ;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## **I.5. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

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

**Les zones urbaines** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle commençant par la lettre « U ».

Peuvent être classées en zones urbaines, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter y compris les zones NA du POS au titre de leur incorporation au PLU.

Elles sont regroupées au Titre II du règlement et comprennent :

- La zone UA dite à caractère central très dense,
- La zone UB dite d'habitat dense en ordre continu et son secteur UBL.
- La zone UC dite d'habitat dense en ordre discontinu et ses secteurs UCa, UCb (et son sous-secteur UCbl), UCc et UCL (et son sous-secteur UCLC)
- La zone UD dite d'habitat aéré en ordre discontinu et son secteur UDL.
- La zone UE réservée aux activités économiques et ses secteurs UEa, UEd et UEm et son sous-secteur UEma.

**Les zones à urbaniser** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant les lettres « AU ».

Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

Elles sont regroupées au Titre III du règlement et comprennent :

- La zone 2AU d'urbanisations ultérieure à vocation principale d'habitat
- La zone 1AU d'urbanisation ultérieure à vocation principale d'habitat
- La zone 1AUE d'urbanisation ultérieure à vocation d'activités économiques

**Les zones agricoles** sont repérées sur les documents graphiques par un sigle portant la lettre « A ».

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

En zone A peuvent seules être autorisées :

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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R.\* 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

Elles sont regroupées au Titre IV du règlement.



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

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière ; c) Soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées :

— les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;

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

Les dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

Elles sont regroupées au Titre V du règlement et comprennent :

- **le secteur Nc** correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau.
- **le secteur Nh** correspondant au Mas de Brignon.
- **le secteur Np et son sous-secteur Npa** correspondant aux espaces de loisirs et de détente
- **le secteur Ns** correspondant aux ouvrages d'épuration des effluents domestiques ou viticoles.
- **le secteur Nvb** correspondant à la coupure verte à maintenir avec Saint-Gervasy, à une continuité écologique et, en partie, à un risque inondation lié au Canabou.

## I.6. ZONES DE RISQUES

---

### 1 - Séismes

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

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

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

### 2 – Risque inondation

Le territoire communal est concerné par le projet de PPRI (Plan de Prévention du Risque Inondation) du Vistre prescrit par arrêté préfectoral du 17 septembre 2002 et dont l'enveloppe de la zone inondable est délimitée sur le plan de zonage.

### 3 – Risque retrait-gonflement des argiles

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

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

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

## I.7. PROJET D'INTERET GENERAL

---

La commune est concernée par un projet d'intérêt général conformément à l'arrêté n°2002-135-6 du 15 mai 2002 qui délimite un périmètre d'étude concernant la réalisation des raccordements de la ligne nouvelle de contournement ferroviaire de Nîmes et Montpellier avec les lignes existantes.

Les dispositions du PLU doivent respecter les restrictions en matière d'urbanisme résultant de ce projet d'intérêt général.

## I.8. PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

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

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

Une liste des sites archéologiques dressée par la DRAC est jointe en annexe du PLU. Au sein de ces sites, la consultation de la DRAC est obligatoire préalablement à toute délivrance d'autorisation d'urbanisme.

## I.9. ADDUCTION D'EAU PRIVEE

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

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

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

## **I.10. NUISANCES SONORES**

---

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

## ***TITRE II. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES***

---

## ZONE UA

---

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat très dense et de services où les bâtiments sont construits en ordre continu.

La zone UA est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRI Vistre.

### **SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UA1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UA2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;

#### **ARTICLE UA2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**Dans la zone UA sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement connexes à la vie urbaine et soumise à simple déclaration ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur ;

La zone UA a été identifiée comme un quartier dans lequel doit être préservée et développée la diversité commerciale.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UA3 - 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 de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

#### 1. 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 et de ramassage des ordures ménagères.

#### 2. Voirie :

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

### ARTICLE UA4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

#### Eau potable :

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

#### Assainissement :

- Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

- 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, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié.

#### Electricité / 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 pourront être réalisés par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé.

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

### ARTICLE UA5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

**ARTICLE UA6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

2. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant (de l'environnement) sur le plan architectural ou sur celui de l'environnement.

Les passages et cheminements réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

**ARTICLE UA7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

En façade sur voie publique, les constructions doivent être implantées sur au moins une limite latérale.

Les parties de bâtiment non situées en limites séparatives doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

**ARTICLE UA8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

**ARTICLE UA9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE UA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions comptée en tout point à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 11 mètres au faîtage de la toiture et 9 mètres à l'égout de la couverture.

Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, machinerie d'ascenseur, antennes, éolienne...).

En cas de reconstruction après sinistre, la hauteur de la construction pourra atteindre celle d'origine.

Lorsque le bâtiment est à édifier en bordure d'une voie, sa hauteur ne peut excéder trois fois la distance comprise entre sa façade sur rue et l'alignement opposé.

Si le terrain est situé entre deux rues d'inégale largeur, dont l'espace est inférieure à 15 mètres, la hauteur du bâtiment est calculée en fonction de la voie la plus large.

Si le terrain est situé à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur autorisée sur la voie la plus large peut être réalisée en retour de façade sur une longueur au plus égale à 15 mètres.



**ARTICLE UA11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1) La topographie :**

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

**2) Le volume :**

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées.

Les toitures terrasses, les toits à une pente et les toits plats sont interdits.

**3) Les clôtures :**

Les clôtures nouvelles sur rue seront autorisées dans la condition qu'elles reprennent l'aspect et les caractéristiques des clôtures environnantes. Toutefois, leur hauteur est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

**4) Annexes :**

Toutes les constructions annexes doivent être incorporées à l'édifice principal ou le jouxter. Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

**5) Éléments en façade et saillies :**

Les antennes, les paraboles et les compresseurs de climatiseur doivent être placés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

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

**ARTICLE UA12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

**Il est exigé :**

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : une place par logement.

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.

**Modalités d'application :**

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

- *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 lesdites places ;*
- *à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;*
- *à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.*

**ARTICLE UA13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UA14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UA15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UA16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.

## ZONE UB

---

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone construite en ordre continu dense affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements et services qui en sont le complément habituel.

Elle comprend un secteur UBL où, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

La zone UB est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRi Vistre.

### **SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UB1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :**

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UB2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;

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

**Dans la zone UB sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les installations classées pour la protection de l'environnement connexes à la vie urbaine et soumise à simple déclaration ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur.

Dans le secteur UBL, en cas de réalisation d'un programme de logements, 30% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

La zone UB est en partie concernée par le périmètre du quartier dans lequel doit être préservée et développée la diversité commerciale délimité dans les documents graphiques.

Rappel : Les niveaux des planchers des surfaces habitables et des dépendances doivent posséder un vide sanitaire dont la sous-face de plancher doit être supérieure d'au moins 20 cm au niveau le plus haut du trottoir ou, à défaut de la chaussée.

**SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB3 - 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 de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

**1. 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 et de ramassage des ordures ménagères.

**2. Voirie :**

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public doivent avoir une largeur minimale de 6 mètres.

#### ARTICLE UB4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

##### Eau potable :

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

##### Assainissement :

- Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

- 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, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié.

##### Electricité / 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 pourront être réalisés par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé.

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

#### ARTICLE UB5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

#### ARTICLE UB6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

2. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :

- lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins ;
- lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots ;
- lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant (de l'environnement) sur le plan architectural ou sur celui de l'environnement.

Les passages et cheminements réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

#### ARTICLE UB7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus proche de la limite séparative ( $D \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les annexes associées accolées au bâtiment principal existant pourront être édifiées en limite séparative, leur hauteur au faîtage étant limitée à 4,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

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

Non réglementé.

#### **ARTICLE UB9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions comptée en tout point à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 11 mètres au faîtage de la toiture et 9 mètres à l'égout de la couverture.

Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, machinerie d'ascenseur, antennes, éolienne...).

Lorsque le bâtiment est à édifier en bordure d'une voie, sa hauteur ne peut excéder trois fois la distance comprise entre sa façade sur rue et l'alignement opposé.

Si le terrain est situé entre deux rues d'inégale largeur, dont l'espace est inférieure à 15 mètres, la hauteur du bâtiment est calculée en fonction de la voie la plus large.

Si le terrain est situé à l'angle de deux voies d'inégale largeur, la hauteur autorisée sur la voie la plus large peut être réalisée en retour de façade sur une longueur au plus égale à 15 mètres.

#### **ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1) La topographie :**

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

##### **2) Le volume :**

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faîtages seront cependant de préférence parallèles à la rue.

Les terrasses tropéziennes sont autorisées.

Les toitures terrasses et les toits plats sont interdits.

##### **3) Les clôtures :**

Les clôtures nouvelles sur rue seront constituées de murs bahuts crépis ou en pierre de 0,50 à 1 mètre de haut et qui pourront être surmontés d'une structure ajourée et doublé d'une haie vive, l'ensemble ne devant pas dépasser 1,80 mètre.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

##### **4) Annexes :**

Toutes les constructions annexes doivent être incorporées à l'édifice principal ou le juxter. Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

### 5) Éléments en façade et saillies :

Les antennes, les paraboles et les compresseurs de climatiseur doivent être placés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

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

### ARTICLE UB12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

#### Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : une place par logement.

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.

#### Modalités d'application :

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

- *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 lesdites places ;*
- *à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;*
- *à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.*

### ARTICLE UB13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

#### Obligation de planter :

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.

Les terrasses sur rez-de-chaussée, construites au-delà de 15 mètres de profondeur sur rue, seront traitées en espaces verts plantés.

**Espaces verts publics d'accompagnement :**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, des espaces verts et aires de jeux ouverts au public et inaccessibles aux véhicules automobiles doivent être créés d'un seul tenant à raison de 10% de la superficie du terrain concerné.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE UB14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE UB15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE UB16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.



## ZONE UC

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de moyenne densité, destinée à accueillir principalement de l'habitat. C'est une zone dite de constructions en ordre discontinu dense (à l'exception du secteur UCc où l'ordre est continu).

Elle comprend :

- **un secteur UCa** de densité plus grande et à prescriptions particulières d'implantation ;
- **des secteurs UCb et UCc** de plus forte densité destinée à accueillir principalement de l'habitat, et un **sous-secteur UCbL** qui fait l'objet d'un emplacement réservé en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, d'un programme de logements spécifique.
- **un secteur UCL** où, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. Elle comprend un **sous-secteur UCLC** où des dispositions réglementaires devront être mises en place afin de prendre en compte le futur périmètre de protection du captage de Peyrouse.

La zone UC est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRI Vistre.

## SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UC2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;

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

Dans la zone UC (excepté dans les secteurs UCb, UCc, UCL et les sous-secteurs UCbL et UCLC), sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement connexes à la vie urbaine et soumise à simple déclaration ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur.

Dans le secteur UCL et le sous-secteur UCLC, en cas de réalisation d'un programme de logements, 30% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

Dans le sous-secteur UCLC, des dispositifs règlementaires doivent être mis en place afin de prendre en compte le futur périmètre de protection du captage de Peyrouse.

Dans le sous-secteur UCbL concerné par un emplacement réservé pour du logement, le programme de logements doit comporter 100% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

**Rappel :** Les niveaux des planchers des surfaces habitables et des dépendances doivent posséder un vide sanitaire dont la sous-face de plancher doit être supérieure d'au moins 20 cm au niveau le plus haut du trottoir ou, à défaut de la chaussée.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UC3 - 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 de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

#### 1. 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 et de ramassage des ordures ménagères.
- Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.
- Tout accès à une construction nouvelle est interdit à partir de la RD6086.

#### 2. Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres, excepté dans les secteurs UCb et UCc où elles devront avoir une plate-forme minimale de 10 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

#### ARTICLE UC4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

##### Eau potable :

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

##### Assainissement :

- Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Tout réseau d'eaux usées doit être constitué en dehors des emprises ferroviaires et sans déversement dans celles-ci.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

- 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, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

##### Electricité / 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, notamment pour les lotissements ou les opérations groupées.

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

#### ARTICLE UC5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

#### ARTICLE UC6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur les documents graphiques, aucune construction ne peut être édifée à moins de 4 mètres de l'emprise de ces voies et à une distance au moins égale à 8 mètres de leur axe, sauf :

- **en secteur UCa** où ces distances ne sont pas réglementées pour les voies autres que l'avenue de Paris Charles de Gaulle et la rue Pasteur.
- **en secteurs UCb, UCc, UCL et en sous-secteurs UCbL et UCLC** où l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et privées n'est pas réglementée (en outre, les débords de toiture, les balcons, les « casquettes » ou auvents architecturaux, les corniches, sont tolérés à condition de ne pas s'élever à plus de 1 mètre de la façade).

Ces règles de retrait ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

Pour les constructions nouvelles, la réalisation par le constructeur de clôtures défensives est obligatoire le long du domaine S.N.C.F.

#### ARTICLE UC7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

**Dans la zone UC (sauf dans les secteurs UCa, UCb, UCc, UCL et les sous-secteurs UCbL et UCLC) :** l'implantation en limite séparative est autorisée sur une ou deux limites à condition :

- que la hauteur de la construction jouxtant cette ou ces limites, ne dépasse pas 4,50 mètres au faîtage sur une profondeur minimale de 4 mètres à partir de la limite ;
- que toutes les parties de la construction ne forment qu'une seule et même unité bâtie.

Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, celle-ci doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment ( $d \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

**Dans le secteur UCa :** en limite du secteur, les bâtiments doivent être implantés de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment ( $d \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Pour les autres limites les constructions peuvent être implantées soit en limite, soit de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 2,50 mètres.

**Dans les secteurs UCb, UCc, UCL et le sous-secteur UCLC :** non réglementé.

**Dans le sous-secteur UCbL :** Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives indiquées sur les documents graphiques.

#### ARTICLE UC8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

**Dans la zone UC (sauf dans les secteurs UCb, UCc, UCL et les sous-secteurs UCbL et UCLC) :**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

**Dans les secteurs UCb, UCc, UCL et les sous-secteurs UCbL et UCLC :** non réglementé

#### ARTICLE UC9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'empreinte au sol totale des bâtiments ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

#### ARTICLE UC10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

**Dans la zone UC (sauf dans le secteur UCb) :**

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 9 mètres au faîtage de la toiture et 7 mètres à l'égout de la couverture.

**Dans le secteur UCb :** la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 14,50 mètres au faîtage de la toiture et à 12,50 mètres à l'égout de la couverture (R + 2 maximum).

**Dans toute la zone UC (secteur UCb compris) :**

Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur maximale sera mesurée par tranche (en longueur comme en largeur) de 10 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, antennes, éolienne ...).

Cependant, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, ...) pourront avoir une hauteur maximale de 11 mètres au faîtage de la toiture et de 9 mètres à l'égout de la couverture s'ils sont implantés sur une bande comprise entre 35 mètres et 75 mètres de l'axe de la RD6086 (telle que représentée sur les documents graphiques).

**ARTICLE UC11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS****1) La topographie :**

Dans toute la zone UC, la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

En ce qui concerne la cave coopérative vinicole, le changement de destination du bâtiment est limité au volume existant à la date d'approbation du PLU.

**2) Le volume :****Dans la zone UC (excepté dans les secteurs UCa, UCb et UCc)**

- Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'élément de raccordement entre toits soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.
- Les toits plats sont autorisés dans la limite de 30% du volume bâti.

**Dans le secteur UCb :**

- Les constructions s'inscriront dans une volumétrie globale simple.
- Chaque ensemble de logements devra présenter une unité architecturale d'aspect et de matériaux.
- Les toitures seront à deux pentes avec la ligne de faîtage principal perpendiculaires aux voies, et se termineront en croupe ou en toiture terrasse afin de ne pas présenter une hauteur trop importante sur la rue.
- Les toitures terrasses sont autorisées lorsqu'elles sont articulées avec des toitures traditionnelles en tuiles.

**Dans le secteur UCc :**

- Les constructions s'inscriront dans une volumétrie globale simple.
- Chaque ensemble de logements devra présenter une unité architecturale d'aspect et de matériaux.
- Les toitures seront à deux pentes avec la ligne du faîtage principal parallèle à la voie.
- Aucun débord de rive ne sera autorisé en pignon.
- Les volumes annexes des garages seront implantés de telle manière qu'ils soient jumelés avec le volume annexe de l'autre parcelle.

### **3) Les percements :**

#### **Dans les secteurs UCb et UCc :**

Chaque ensemble construit devra utiliser des modules d'ouverture récurrents (dimensions ou proportions identiques), bien que les modénatures de chaque immeuble puissent être différents.

Les linteaux droits seront privilégiés, les pleins cintres seront interdits.

### **4) Les clôtures :**

#### **Dans la zone UC (sauf dans les secteurs UCb et UCc) :**

Les clôtures sur voie ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre et seront obligatoirement enduites dans le cas d'une clôture maçonnée.

#### **Dans toute la zone UC :**

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

#### **Dans les secteurs UCb et UCc :**

Les clôtures devront être transparentes aux écoulements des eaux pluviales.

Les grillages métalliques souples seront interdits.

#### **Dans le secteur UCc :**

Les compteurs (et assimilés) doivent être intégrés dans le corps de la construction ou de la clôture et doivent rester accessibles depuis la voie.

#### **Dans le sous-secteur UCbL :**

Les clôtures en limites séparatives devront être constituées d'un mur bahut de 40 cm de haut maximum surmonté d'un grillage et doublé d'une haie-vive.

### **5) Annexes :**

#### **Dans la zone UC (sauf dans le secteur UCc) :**

Toutes les constructions annexes doivent être incorporées à l'édifice principal ou le jouxter. Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

#### **Dans le secteur UCc :**

Les garages pourront être détachés des habitations.

### **6) Soubassement :**

#### **Dans le secteur UCb :**

L'unité architecturale des immeubles sera réalisée par l'utilisation d'un soubassement maçonné enduit d'une hauteur comprise entre 1,50 mètre et la hauteur du premier niveau, intégrant notamment les limites privatives des logements en rez-de-chaussée.

### **7) Éléments en façade et saillies :**

- Les antennes, les paraboles et les compresseurs de climatiseur doivent être placés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible.

- Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.
- Les éoliennes devront être intégrées au bâtiment principal et la hauteur du mât et de la nacelle au-dessus du faîtage ou de l'acrotère ne devra pas dépasser 1,50 mètre.

#### ARTICLE UC12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation :**
  - **dans l'ensemble de la zone UC (sauf dans les secteurs UCb, UCc) :** deux places par logement.
  - **dans les secteurs UCb et UCc :** une place par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Pour rappel, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

- **pour les constructions destinées aux bureaux :** une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **pour les constructions destinées au commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente :** une place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et aux restaurants :** une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- **pour les établissements d'enseignement :**
  - du premier degré : une place de stationnement par classe,
  - du second degré : deux places de stationnement par classe,
  - établissements pour adultes : cinq places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs.

- **pour les établissements recevant du public** (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions 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.

#### Modalités d'application :

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

- 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 lesdites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;
- à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Par ailleurs :

**Dans le secteur UCb :**

Un local dédié aux deux roues doit être réalisé à l'intérieur de chaque nouveau bâtiment destiné à l'habitation, dimensionné à raison d'1 m<sup>2</sup> de surface utile par logement.

**Dans le secteur UCc :**

Les parkings ou garages non clos ne pourront ni être fermés ni être supprimés.

**ARTICLE UC13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

**Dans toute la zone UC (sauf dans les secteurs UCc et UCL et le sous-secteur UCLC) :**

**Obligation de planter :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

**Dans le sous-secteur UCbL :** les marges de recul par rapport à la RD6086 et aux limites séparatives devront faire l'objet d'un traitement paysager.

**Espaces boisés classés :**

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**Espaces verts publics d'accompagnement :**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur une étendue de terrain égale ou supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, des espaces verts et aires de jeux ouverts au public et inaccessible aux véhicules automobiles doivent être créés, d'un seul tenant, à raison de 10% minimum de la superficie du terrain concerné.

**Dans les secteurs UCc et UCL et le sous-secteur UCLC :**

Tout projet de construction doit préserver au minimum 10% d'espaces libres laissés en pleine terre et traités en espaces verts



### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UC14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE UC15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### ARTICLE UC16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.

## ZONE UD

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone de faible densité destinée à accueillir principalement de l'habitat en ordre discontinu aéré.

Elle comprend un secteur UDL où, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

La zone UD est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRI Vistre.

### SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UD1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier sous réserve des dispositions définies à l'article UD2 ;
- Les constructions destinées aux bureaux excepté celles définies à l'article UD2 ;
- Les constructions destinées au commerce excepté celles définies à l'article UD2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat excepté celles définies à l'article UD2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UD2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;

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

Dans la zone UD (excepté dans le secteur UDL) sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce et à l'artisanat sous condition qu'elles soient intégrées dans des opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement connexes à la vie urbaine et soumise à simple déclaration ;
- L'aménagement et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation sont conformes à la législation en vigueur.

Dans le secteur UDL, en cas de réalisation d'un programme de logements, 30% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat.

**Rappel :** Les niveaux des planchers des surfaces habitables et des dépendances doivent posséder un vide sanitaire dont la sous-face de plancher doit être supérieure d'au moins 20 cm au niveau le plus haut du trottoir ou, à défaut de la chaussée.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE UD3 - 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 de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

#### 1. 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 et de ramassage des ordures ménagères.
- Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance. En tout état de cause, les nouveaux accès sont interdits sur la RD6086 et la RD135 déviée.

#### 2. Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 6 mètres.
- Pour les opérations nouvelles, la partie terminale des voies en impasse desservant plus de quatre logements devra être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié Il ne pourra être desservi plus de dix (10) logements par une voie en impasse.

#### ARTICLE UD4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

##### Eau potable :

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

##### Assainissement :

- Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction. Tout réseau d'eaux doit être constitué en dehors des emprises ferroviaires et sans déversement dans celles-ci.

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

- 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, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

##### Electricité / 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.

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

#### ARTICLE UD5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

#### ARTICLE UD6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publique ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques, aucune construction ne peut être édifée à moins de 4 mètres de l'emprise de ces voies et à une distance au moins égale à 8 mètres de leur axe.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

Pour les constructions nouvelles, la réalisation par le constructeur des clôtures défensives est obligatoire le long du domaine de S.N.CF.

#### ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation en limite séparative est autorisée sur une ou deux limites à condition :

- que la hauteur de la construction jouxtant cette ou ces limites, ne dépasse pas 4,50 mètres au faîtage sur une profondeur minimale de 4 mètres à partir de la limite ;
- que toutes les parties de la construction ne forment qu'une seule et même unité bâtie.

Lorsque la construction ne jouxte pas une limite séparative, celle-ci doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment ( $d \geq H/2$ ) sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

#### **ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposition l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant les pièces habitables.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

#### **ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol totale des bâtiments ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

#### **ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions à édifier ou à surélever comptée à partir du niveau du sol en façade sur rue ne pourra excéder 9 mètres au faîtage de la toiture et 7 mètres à l'égout de la couverture.

Dans le cas d'un terrain en pente, cette hauteur maximale sera mesurée par tranche (en longueur comme en largeur) de 10 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, antennes, éolienne...)

#### **ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1) La topographie :**

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

##### **2) Le volume :**

La pente des toitures, la hauteur des constructions, la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faîtages seront parallèles à la rue et aux courbes de niveau.

Les toitures-terrasses sont admises partiellement soit en tant qu'élément de raccordement entre toits soit en tant que terrasses plantées ou accessibles.

Les toits plats sont autorisés dans la limite de 30% du volume bâti.

##### **3) Les clôtures :**

Les clôtures sur voie ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre et seront obligatoirement enduites dans le cas d'une clôture maçonnée.

Les clôtures en limites séparatives ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur.

#### 4) Annexes :

Toutes les constructions annexes doivent être incorporées à l'édifice principal ou le jouxter. Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

#### 5) Éléments en façade et saillies :

Les antennes, les paraboles et les compresseurs de climatiseur doivent être placés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans toute la mesure du possible.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

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

#### ARTICLE UD12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

#### Il est exigé :

- **pour les constructions destinées à l'habitation** : deux places par logement  
Pour rappel, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- **pour les constructions destinées aux bureaux** : une place de stationnement pour 40m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **pour les constructions destinées au commerce de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente** : une place de stationnement pour 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et aux restaurants** : une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- **pour les établissements d'enseignement** :
  - du premier degré : une place de stationnement par classe,
  - du second degré : deux places de stationnement par classe,
  - établissements pour adultes : cinq places de stationnement par classe.

Ces établissements doivent également comporter un emplacement pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et cyclomoteurs.

- **pour les établissements recevant du public** (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : une place de stationnement pour quatre personnes pouvant être accueillies.

La règle applicable aux constructions 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.

### Modalités d'application :

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

- *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 lesdites places ;*
- *à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement situé à proximité ou de l'acquisition dans un parc privé répondant aux mêmes conditions ;*
- *à verser une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.*

### **ARTICLE UD13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

#### **Obligation de planter :**

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50m<sup>2</sup> de terrain.

#### **Espaces boisés classés :**

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

#### **Espaces verts publics d'accompagnement :**

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble portant sur une étendue de terrain égale ou supérieure à 5000 m<sup>2</sup>, des espaces verts et aires de jeux ouverts au public et inaccessible aux véhicules automobiles doivent être créés, d'un seul tenant, à raison de 10% minimum de la superficie du terrain concerné.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE UD14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UD15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

### **ARTICLE UD16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.

## ZONE UE

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone destinée à accueillir des activités économiques en particulier dans les zones d'activités de la Ponche, d'Hermès et de la ZAC du Tec.

Elle comprend :

- **un secteur UEa** correspondant à l'aire d'accueil des gens du voyage
- **un secteur UEd** correspondant à la plate-forme de recyclage et à la déchetterie.
- **un secteur UEm et son sous-secteur UEma** liés à l'exploitation de la piste d'essai du Service des Mines.

La zone UE est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRI Vistre.

### SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) excepté celles définies à l'article UE2 ;
- Les terrains de camping et de caravanage excepté dans le secteur UEa ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées excepté dans le secteur UEa ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les piscines excepté celles nécessaires à l'activité professionnelle de vente de piscines.

Sont également interdites dans les secteurs UEa, UEd, UEm et le sous-secteur UEma :

- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;



- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt.

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

**Dans l'ensemble de la zone UE (excepté dans le secteur UEa) sont admises** les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE1.

**Dans l'ensemble de la zone UE**, les extensions des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) existantes sont autorisées.

**Dans le secteur UEa sont uniquement autorisés :**

- les terrains de stationnement de caravanes liées à l'aire d'accueil des gens du voyage ;
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif liées à l'aire d'accueil des gens du voyage (équipements sanitaires, fonctions d'accueil et de maintenance...)
- les aires de stationnement, les voiries, les aménagements, les ouvrages (tels que bassins de rétention) nécessaires à l'aire d'accueil des gens du voyage.

**Dans le secteur UEa**, des dispositifs règlementaires doivent être mis en place afin de prendre en compte le futur périmètre de protection du captage de Peyrouse.

**Dans le secteur UEd sont uniquement autorisées :**

- les activités relatives à la protection de l'environnement

**Dans le secteur UEm et le sous-secteur UEma sont uniquement autorisées :**

- les constructions nécessaires à l'exploitation de la piste d'essai du Service des Mines

## **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE UE3 - 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 de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

##### **1. 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 et de ramassage des ordures ménagères.
- Tout nouvel accès direct à l'autoroute A9, à la RD6086 et à la RD135 est interdit.

## 2. Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds ou encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.
- Les nouvelles voies publiques ou privées, appelées à être classées ultérieurement dans le domaine de la voirie communale, devront avoir une largeur minimale de 6 mètres.
- La partie terminale des voies en impasse doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire aisément demi-tour.

## ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

### Eau potable :

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

### Assainissement :

#### • Eaux usées :

Les eaux résiduaires industrielles doivent être traitées suivant un des dispositifs réglementaires.

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

Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

#### Dans la zone UE (excepté dans le secteur UEd et le sous-secteur UEm) :

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

#### Dans le secteur UEd et le sous-secteur UEm :

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement.

- Eaux pluviales : les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales vers les ouvrages publics récepteurs, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises viaires.

En tout état de cause, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et leur évacuation directe après stockage vers un déversoir approprié.

### Electricité / Téléphone :

L'alimentation en électricité et téléphone sera réalisée en souterrain.

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

## ARTICLE UE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

#### **ARTICLE UE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 10 mètres de l'aqueduc
- 5 mètres de l'emprise des autres voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique

Pour les constructions nouvelles, la réalisation par le constructeur de clôtures défensives est obligatoire le long du domaine S.N.C.F.

#### **ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE UE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

#### **ARTICLE UE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **ARTICLE UE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 mètres au faîtage de la toiture.

L'application de cette règle ne concerne pas les équipements particuliers tels que : cheminées, tours de refroidissement, silos édicules de machinerie d'ascenseurs, éolienne etc., pour lesquels les dispositions de l'alinéa précédent s'avéreraient en contradiction avec les contraintes techniques de ces équipements.

#### **ARTICLE UE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

##### **1) La topographie :**

La topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

##### **2) Le volume :**

La simplicité des volumes doit être recherchée.

##### **3) Les matériaux :**

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

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

#### 4) Les clôtures :

Les clôtures sur voie et en limites séparatives seront constituées de murs bahuts de 0,40 mètres à 0,60 mètre de hauteur surmontés d'un grillage. Elles ne pourront dépasser 1,50 mètre de hauteur.

#### 5) Éléments en façade et saillies :

Les compresseurs de climatiseur doivent être placés de façon à ne pas être visibles depuis l'espace public.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

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

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

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

La superficie totale affectée au stationnement des véhicules légers ne doit pas être inférieure à :

- **pour les constructions destinées aux bureaux et au commerce** : une place par 20m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- **pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier** : une place de stationnement par chambre.
- **pour les constructions destinées au restaurant** : une place de stationnement pour 4 couverts.
- **pour les autres constructions** : une place de stationnement par 50m<sup>2</sup> de surface de plancher.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules légers, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée.

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

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un sujet pour deux emplacements en 50 m<sup>2</sup> d'aire de stationnement.

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

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE UE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE UE15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### ARTICLE UE16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.



## ***TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER***

---

## ZONE 2AU

---

### **Caractère de la zone**

La zone 2AU est une zone non équipée à vocation principale d'habitat, dont la commune souhaite maîtriser l'urbanisation à travers le projet ZAC MEZEIRAC.

La zone 2AU est en partie concernée par les zones inondables issues du PPRI Vistre.

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

### **SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 2AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone.
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol.

#### **ARTICLE 2AU2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

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

- D'être réalisés dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone 2AU,
- De comprendre la réalisation d'au moins 30% de logements aidés par l'Etat (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure,
- De respecter les « Orientations d'Aménagement » (cf pièce n°3 du PLU).



## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 2AU3 - 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 dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

#### 1 – Accès :

- Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 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 et de ramassage des ordures ménagères.
- Si le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées doivent avoir leur accès sur la voie de moindre importance.

#### 2 – Voirie :

- Les constructions doivent être desservies par une ou plusieurs voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile et de collecte des déchets.
- Les voies de dessertes appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public, devront avoir :
  - Voies partagées à sens unique : une plate-forme minimale de 6,00 mètres (comprenant les trottoirs, le stationnement) et une largeur de chaussée minimale de 3,50 mètres.
  - Voies à double sens : une plate-forme minimale de 9 mètres (comprenant les trottoirs, le stationnement, et éventuellement les cheminements cyclables) et une largeur de chaussée minimale de 5,00 mètres

### ARTICLE 2AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

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

#### Eau potable :

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

#### Assainissement :

- Eaux usées : Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques suffisantes.
- Eaux pluviales : Les eaux pluviales seront récupérées et stockées par un réseau collectif suffisamment dimensionné dans des bassins de rétention ou des aménagements adaptés (noues,...).

### 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.

### Sécurité incendie :

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

### Energies renouvelables :

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

### **ARTICLE 2AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

En bordure des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique, les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

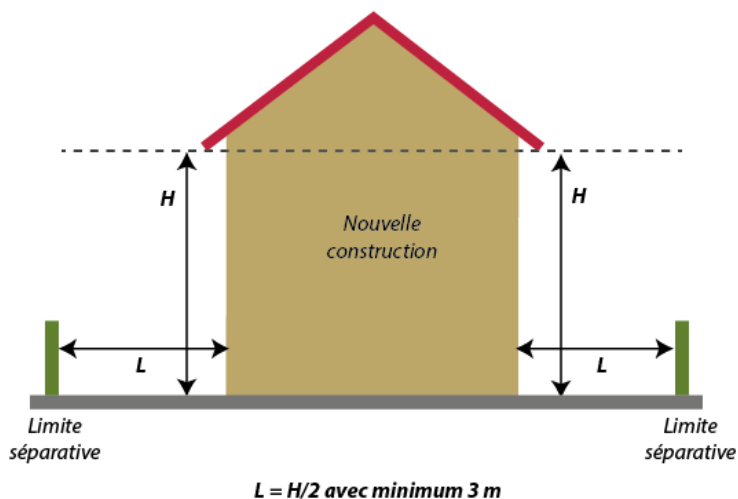
A défaut d'indication sur les documents graphiques, à moins que les constructions ne soient implantées à l'alignement, la distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite de l'alignement qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur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

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

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

### **ARTICLE 2AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative.



A défaut, celle-ci doit être implantée de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment ( $L \geq H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'implantation des piscines.

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

#### **ARTICLE 2AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non contigües doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé, avec un minimum de 3 mètres.

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

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

#### **ARTICLE 2AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 40% de la surface du terrain.

#### **ARTICLE 2AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 12 mètres au faîtage de la toiture et 10,5 mètres à l'égout de la couverture (R+2 maximum).

Le dépassement de ces hauteurs ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminées, antennes, éoliennes...).

#### **ARTICLE 2AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

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

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

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

##### **1) La topographie :**

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

##### **2) Le volume :**

En cas de toitures tuiles, la pente est imposée à 30%.

### 3) Les clôtures :

Les clôtures ne pourront pas dépasser une hauteur totale de 1,80 mètre et seront obligatoirement enduites par un enduit frotassé fin ou gratté, dans le cas d'une clôture maçonnée.

Les clôtures seront de préférence transparentes et supports de haies végétales. En cas de clôture mixte, le soubassement maçonné ne pourra excéder 1 mètre.

Les compteurs (et assimilés) doivent être intégrés dans le corps de la clôture et doivent rester accessibles depuis la voie.

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

### 4) Éléments techniques

Tous éléments techniques de chauffage, de ventilation, de climatisation... seront inclus dans le volume de l'habitation ou, s'ils sont posés en toiture, seront dissimulés par un habillage métallique façon persienne de teinte grise, bois ou blanche.

Il est interdit de placer tout élément de chauffage et de climatisation en façade.

Les paraboles sont obligatoirement placées de manière à être peu visibles depuis la rue.

## ARTICLE 2AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

### 1. Stationnement des véhicules automobiles

Il est ainsi exigé :

- **Pour les constructions destinées à l'habitation** : 2 places par logement.  
Pour rappel, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.
- **Pour les restaurants** : 1 place pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- **Pour les autres commerces et activités** : 1 place de stationnement par tranche de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

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

### 2. Stationnement des vélos

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

- d'1 m<sup>2</sup> par logement de type collectif,
- d'1 m<sup>2</sup> pour 50 m<sup>2</sup> de bureaux,

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

**ARTICLE 2AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

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

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

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

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

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 2AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 2AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.

## ZONE 1AU

---

### **Caractère de la zone**

La zone 1AU est une zone à vocation principale d'habitat. Elle correspond au futur « Quartier de la Gare ».

Compte tenu de leurs enjeux, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée :

- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur concerné ;
- à l'approfondissement des modalités du programme d'aménagement et de construction.
- à l'approfondissement des études environnementales déjà engagées.

Une modification ou une révision du présent PLU sera nécessaire pour permettre l'urbanisation de ce secteur.

### **SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans toute la zone 1AU** sont interdits, dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU, toutes nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements.

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

L'ouverture à l'urbanisation des zones 1AU est subordonnée :

- à une modification ou à une révision du PLU ;
- à la réalisation d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble ;
- à la réalisation d'un programme de logements où 30% de ce programme doit être affecté à des logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ;
- au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1AU3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1AU5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 1AU13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 1AU14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.



## ZONE 1AUE

---

### **Caractère de la zone**

La zone 1AUE est une zone à vocation principale d'activités économiques. Elle correspond au secteur Actiparc Tec II (extension de la ZAC du Tec).

Compte tenu de ses enjeux, l'ouverture à l'urbanisation de cette zone est conditionnée :

- à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre concerné ;
- à l'approfondissement des modalités de son programme d'aménagement et de construction ;
- à l'approfondissement des études environnementales déjà engagées ;

Une modification ou une révision du présent PLU sera nécessaire pour permettre l'urbanisation de cette zone.

La zone 1AUE est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRI Vistre.

## SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 1AUE1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone 1AUE sont interdits, dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU, toutes nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements.

### **ARTICLE 1AUE2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUE est subordonnée :

- à une modification ou à une révision du PLU.
- au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation définies sur la zone.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

### **ARTICLE 1AUE3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AUE4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT**

Non réglementé

### **ARTICLE 1AUE5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUE6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUE8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUE9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AUE10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUE11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUE12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Non réglementé

**ARTICLE 1AUE13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS**

Non réglementé

### SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1AUE14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AUE15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

#### ARTICLE 1AUE16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

Non réglementé.



## ***TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE***

---

## ZONE A

### **Caractère de la zone**

La zone A est une zone réservée à l'exploitation agricole qu'il faut préserver en raison de la valeur économique et agronomique des sols.

La zone A est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRi Vistre.

### **SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Sont interdites les constructions et installations** sans lien de nécessité avec l'exploitation agricole ou avec des équipements collectifs ou des services publics, dès lors que ceux-ci ne sont pas compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

**Dans la zone A sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dont :
  - Les bâtiments techniques (y compris les installations classées soumises à déclaration) nécessaires à la bonne marche des exploitations agricoles pour entreposer les récoltes, les animaux ou encore le matériel agricole. Ces bâtiments techniques devront être implantés dans un rayon maximal de 50 mètres autour du bâtiment principal existant ;
  - Les constructions nouvelles destinées à l'habitation (logement de fonction). Elles doivent être :
    - subordonnées à l'existence préalable d'un bâtiment d'exploitation ;
    - accolées soit intégrées dans le corps du bâtiment d'exploitation ;
    - limitées à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires ainsi que les affouillements et les exhaussements qui leur sont liés. Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux ;
- Les affouillements et les exhaussements pour le projet de renaturation du Canabou.

### **SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

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

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les accès nouveaux sur l'autoroute A9, la RD135 et la RD999 sont interdits.

#### ARTICLE A4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

##### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes s'il existe. Dans le cas contraire, l'alimentation par captage, forage ou points particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

##### Assainissement :

###### • Eaux usées

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

###### • Eaux pluviales :

- Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux vers les ouvrages publics récepteurs, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

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

##### Electricité / 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.

#### ARTICLE A5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Les constructions devront être implantées sur des terrains ayant une superficie suffisante pour que la protection sanitaire relative au captage et au traitement des eaux usées y soit intégralement assurée, conformément à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement joint en annexe du PLU.

#### ARTICLE A6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

##### **1) Implantation des constructions par rapport aux voies**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 10 mètres de l'axe des voies publiques.

Les clôtures doivent être implantées aux distances minimales suivantes :

- 3,50 mètres de l'axe des chemins ruraux
- 4 mètres de l'axe des chemins communaux

Pour les constructions nouvelles, la réalisation par le constructeur de clôtures défensives est obligatoire le long du domaine S.N.C.F.

## **2) Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau**

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 10 mètres de part et d'autre des fossés et des cours d'eau.

### **ARTICLE A7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Toute construction ne pourra être implantée à moins de 10 mètres de part et d'autre des fossés et des cours d'eau.

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

La distance entre deux bâtiments doit être au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 5 mètres.

### **ARTICLE A9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE A10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Pour les installations et dépôts, la hauteur maximale est limitée à 12 mètres au faîtage et à 10 mètres à l'égout de la couverture, à l'exception des silos dont la hauteur pourra atteindre 25 mètres au faîtage.

Pour les constructions, la hauteur maximale est limitée à 9 mètres au faîtage et à 7 mètres à l'égout du toit.

### **ARTICLE A11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

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

Les clôtures seront constituées uniquement de grillage, sans mur-bahut. Elles ne devront en aucun cas dépasser 1,80 mètre de hauteur.

### **ARTICLE A12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

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



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

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

Des rideaux de végétation seront plantés afin de masquer et d'agrémenter les installations et dépôts.

La ripisylve du Vistre repérée sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 7° du Code de l'urbanisme doit être protégée pour des raisons écologiques.

**Espaces boisés classés :**

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE A14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE A15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE A16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.



## ***TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES***

---

## ZONE N

### Caractère de la zone

La zone N est une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité du site et des paysages.

Elle comprend les secteurs suivants :

- **le secteur Nc** correspondant aux périmètres de protection des captages d'eau
- **le secteur Nh** correspondant au Mas de Brignon.
- **le secteur Np** correspondant aux espaces de loisirs et de détente du Mas Praden, de Peyrouse Ouest et du Champ de Foire **et son sous-secteur Npa** correspondant à l'espace vert public du Millénaire qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation.
- **le secteur Ns** correspondant au périmètre de protection de la station d'épuration.
- **le secteur Nvb** correspondant à la coupure verte à maintenir avec Saint-Gervasy, à une continuité écologique et, en partie, à un risque inondation lié au Canabou.

La zone N est en partie concernée par les zones inondables issues du projet de PPRI Vistre.

## SECTION I – NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- Les constructions destinées aux bureaux ;
- Les constructions destinées au commerce ;
- Les constructions destinées à l'artisanat ;
- Les constructions destinées à l'industrie ;
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) ;
- Les terrains de camping et de caravanage ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et villages de vacances ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les résidences mobiles de loisirs
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules ;
- Les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ;
- Les aménagements pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés ;

- Les parcs d'attraction ;
- Les carrières ;
- Les installations photovoltaïques au sol ;
- Les éoliennes ;

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

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

#### Sont également autorisés :

- **Dans le secteur Nc** : toute construction nécessaire à la protection des captages d'eau.
- **Dans le secteur Np et son sous-secteur Npa** : les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à caractère de détente et de loisirs de plein air.
- **Dans le secteur Ns** : toute construction nécessaire aux ouvrages de traitement, d'épuration ou de décantation des liquides issus de l'usage domestique ou viticole.
- **Dans le secteur Nvb** : les aménagements compatibles avec le projet de PPRi Vistre et la préservation de la continuité écologique.

#### Dans le secteur Nh et le sous-secteur Npa sont également autorisées :

- Le changement de destination des constructions existantes ;
- Les extensions des constructions existantes dans la limite de 15% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU.

**Le sous-secteur Npa** fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation qui comprend des dispositions à respecter.

**Rappel** : Dans l'ensemble de la zone, les défrichements sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés.

## SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

#### ARTICLE N4 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

##### Eau potable :

Toute construction ou installation doit être alimentée en eau potable par branchement sur le réseau public d'eau potable de caractéristiques suffisantes s'il existe. Dans le cas contraire, l'alimentation par captage, forage ou points

particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soient assurées.

#### **Assainissement :**

- **Eaux usées**

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

- **Eaux pluviales :**

- Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux vers les ouvrages publics récepteurs, notamment sans entraîner une augmentation des quantités d'eaux à évacuer par les ouvrages situés dans les emprises ferroviaires.

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

#### **Electricité / 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.

#### **ARTICLE N5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Non règlementé.

#### **ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres de l'emprise des voies et à une distance au moins égale à 8 mètres de leur axe.

Les clôtures ne peuvent être implantées à moins de :

- 4 mètres de l'axe d'un chemin communal ou d'une prise de défense contre l'incendie
- 3,5 mètres de l'axe d'un chemin rural.

#### **ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non règlementé excepté dans les secteurs Nc et Ns où les extensions des constructions existantes doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative, soit au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

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

Non réglementé

**ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

**ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET L'AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

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

Les extensions autorisées des constructions existantes doivent être réalisées en harmonie avec le bâti existant.

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

Non réglementé

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

La plantation d'arbres très allergisants doit être limitée, en particulier celle du cyprès.

**Espaces boisés classés :**

Le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE N14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Non réglementé.

**ARTICLE N15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Non réglementé.

**ARTICLE N16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.**

Non réglementé.



## **LEXIQUE**

---

# Accès

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

## Acrotère

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

## Activités

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

### Activités artisanales

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

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

### Activités industrielles

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

### Adaptations mineures

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

### Affouillements et exhaussements du sol

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

### Aire de stationnement

Toutes les aires de stationnement doivent présenter une surface moyenne de 25 m<sup>2</sup> (place de stationnement proprement dite et aire de manœuvre).

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

### Alignement

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

### Annexe

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

### **Arbres de hautes tiges**

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

## **Baie**

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

### **Bandeau**

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

### **Bardage**

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

### **Barreaudage**

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

### **Bâtiment**

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

### **Bâtiment protégé, élément particulier protégé**

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

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

### **Bâtiment public**

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

### **Berges**

Bord d'un cours d'eau.

### **Bergerie**

Lieu où sont logés des caprinés

### **Bordure**

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

### **Bosquet**

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

## Camping, Caravane

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

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

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

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

### Carrière

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

### Changement de destination :

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

### Changement de destination et réduction de la vulnérabilité :

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

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

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

### Châssis de toiture

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

### Charretier (accès)

Qualifie un passage par lequel peuvent passer les engins agricoles

### **Cintre**

Forme provisoire en bois, destinée à soutenir les voussoirs d'un arc ou d'une voute pendant sa construction. Le plein cintre se dit pour un arc dont la courbe correspond à un demi-cercle.

### **Clôtures**

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

### **Contigu**

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

### **Coefficient d'emprise au sol**

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

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

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

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

### **Coefficient d'imperméabilisation**

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

### **Coefficient d'Occupation du Sol (COS)**

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

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

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L. 123-1-5 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction.

### **Construction**

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

### **Constructions annexes**

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

### **Cote NGF**

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

### **Côte TN (terrain naturel)**

Cote du terrain naturel avant travaux, avant-projet.

### **Cote PHE (cote des plus hautes eaux)**

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

### **Cote de référence**

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

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

### **Crue de référence**

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

## **D** **éfrichement**

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

Le défrichement peut être direct ou indirect :

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

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

**NB : Une autorisation de défrichement doit être obtenue.**

### **Destinations :**

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

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

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

*coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;*

*cordonnerie ;*

*photo ;*

*reprographie, imprimerie, photocopie ;*

*optique ;*

*fleuriste ;*

*serrurerie ;*

*pressing, retouches, repassage;*

*toiletage ;*

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

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

*bureaux et activités tertiaires ;*

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

*sièges sociaux ;*

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

*éditeur, etc. ;*

*bureau d'études : informatique, etc. ;*

*agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,*

*agences de voyage, auto-école, etc. ;*

*prestations de services aux entreprises : nettoyage ;*

*établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ;*

*locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas ;*

*cafés et restaurants ;*

- **Commerces** : Cette destination comprend les locaux affectés à la vente de produits ou de services et accessibles à la clientèle et leurs annexes. Elle comprend les activités artisanales à caractère commercial.

*alimentation générale ;*

*boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;*

*boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;*

*caviste ;*

*produits diététiques ;*

*primeurs ;*

- *commerce non alimentaire :*

- *équipement de la personne :*

*chaussures ;*

*lingerie ;*

*sports ;*

*prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;*

- *équipement de la maison :*

*brocante ;*

*gros et petit électroménager ;*

*gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau) ;*

*quincaillerie ;*

*tissus ;*

*vaisselle et liste de mariage ;*

- automobiles – motos –cycles :

concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;

station essence ;

- loisirs :

sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;

musique ;

jouets, jeux ;

librairie, bouquiniste, papeterie ;

- divers :

pharmacie hors CDEC ;

tabac ;

presse ;

cadeaux divers ;

fleuriste, graines, plantes ;

horlogerie, bijouterie ;

mercerie ;

maroquinerie ;

parfumerie ;

galerie d'art ;

animalerie

- **Entrepôts** : Cette destination comprend les locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux.

- **Equipements publics ou d'intérêt collectif** : Les équipements collectifs correspondent à l'ensemble des installations, des réseaux et des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont elles ont besoin. Il s'agit d'équipements publics ou privés destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général dans les domaines culturel, sportif et de loisir, hospitalier, sanitaire, de la défense et de la sécurité, scolaire et universitaire, administratif ou encore des lieux de culte, des pépinières d'entreprise, des aires d'accueil des gens du voyage, des parkings publics, etc... Cette destination comprend également les établissements fournissant des services d'aide ou d'accompagnement à la personne. Il s'agit par exemple des résidences de services des établissements sociaux ou médico-sociaux.

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

a. caractéristiques de l'exploitation (l'étendue d'exploitation s'apprécie par rapport aux surfaces minimum d'installation (SMI) ou autre unité de référence définie par les lois d'orientation agricole : on admettra dans le cas général que, dans l'hypothèse d'une association d'exploitants, la surface mise en valeur est au moins égale à la SMI (ou unité de référence) multipliée par le nombre d'associés) ;

b. configuration et localisation des bâtiments ;

c. l'exercice effectif de l'activité agricole : elle doit être exercée à titre principal.

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

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

a. d'aménagement de gîtes ruraux qui doit toutefois être étroitement lié aux bâtiments actuels dont il doit constituer soit une extension mesurée, soit un changement limité de destination ;



b. les terrains de camping soumis aux dispositions notamment de l'article R.443-6-4° du Code de l'urbanisme (camping dit « camping à la ferme »)

#### - Exploitation forestière ;

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

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

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

#### Distances

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

## **E** mplacements réservés

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

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

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

#### Emprise au sol (des constructions)

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

#### Emprise d'une voie

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

#### Emprises publiques

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

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

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

#### Équipements collectifs d'intérêt général

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

### **Equipement public**

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

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

#### **Espaces Boisés Classés (EBC)**

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

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

Coupe, abattage d'arbres : ils sont soumis à autorisation préalable dans les espaces boisés classés sauf pour les coupes d'éclaircie au profit d'arbres d'avenir prélevant moins du tiers du volume sur pied. Aucune coupe n'aura été réalisée sur la parcelle dans les 5 années précédentes.

#### **Espace refuge**

Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment (un accès indirect pourra être autorisé pour les seuls locaux de commerces, de bureaux ou d'activités situés en zone FUcu) et situé au-dessus de la cote de référence, d'au moins 6 m<sup>2</sup>, augmentés de 1 m<sup>2</sup> par occupant potentiel.

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

Tout espace refuge doit disposer d'une trappe d'accès en toiture (d'une superficie minimale de 1m<sup>2</sup>), balcon ou terrasse, permettant ainsi son évacuation.

#### **Etablissement nécessaire à la gestion de crise**

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

#### **Etablissement recevant des populations à caractère vulnérable**

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

#### **Exhaussement de sol**

Remblaiement de terrain qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100m<sup>2</sup> et si la hauteur excède 2m.

#### **Existant (bâtiment ou construction)**

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

#### **Extension**

Construction augmentant le volume du bâtiment principal.

## **F** **açades**

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

### **Faîtage**

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

### **Franc-bord**

Haut de la berge.

## **G****abarit**

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

## **H****aie**

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

### **Haie arbustive**

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

### **Haie bocagère**

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

### **Haie de clôture**

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

### **Hauteur d'eau**

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

## **I****lot**

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

### **Imperméabilisation**

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

### **Installation classée**

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

## **L**imites séparatives du terrain

Limites mitoyennes avec une autre propriété.

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

Les limites latérales aboutissant à une voie ou une emprise publique

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

### **Linteau**

Elément architectural qui sert à soutenir les matériaux du mur au-dessus d'une baie, d'une porte, ou d'une fenêtre

### **Loggia**

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

### **Lotissement**

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

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

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

## **M**arge de recul

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

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

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

### **Modification de construction**

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

### **Modénature**

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

## **Mur bahut**

Muret bas.

## **N**iveau

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

Espace comprenant en tout ou partie une hauteur sous plafond d'1,80 m.

Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques: portes, ascenseur...

Espace respectant les règles de construction et notamment d'ouverture, d'ensoleillement.

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

## **O**pération (d'aménagement) d'ensemble

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

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

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

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

### **Ouvrages publics et installations d'intérêt général**

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

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

### **Ouvrage techniques ou superstructure**

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

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

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

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

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

### **PHE**

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

### **Pignon**

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

### **Piscines**

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

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

### **Plans de zonage ou documents graphiques**

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

### **Plate-forme**

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

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

### **Port libre (haie)**

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

### **Projet**

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

### **"Propriété" - "terrain" - "unité foncière"**

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

## Restauration ou Rénovation

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

### Retrait - prospect

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

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

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

### Réhabilitation

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

## Saillie

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

### Secteur, sous-secteur

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

### Services

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

### Servitude de passage

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

### Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

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

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

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

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

### **Surface de plancher<sup>1</sup>**

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

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

## **Terrain naturel**

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

### **Terrasse tropezienne**

Terrasse dont l'ouverture est créée par une échancrure dans la toiture existante, sans changement de pentes de la toiture.

### **Toiture-terrasse**

Couverture quasiment plate ne comportant que de légères pentes qui permettent l'écoulement des eaux et qui peut être utilisée comme espace à vivre, convivial ou de loisir. La toiture-terrasse peut être traitée en jardin (parfois seulement végétalisée) ou constituée de partie à l'air libre et d'éléments construits (solarium par exemple).

<sup>1</sup> La Surface de Plancher se substitue depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012 aux notions de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB).



### **Tonnelle**

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

## **U** **nité foncière**

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

## **V** **ersant**

Pente d'une toiture

### **Voie**

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

#### **Voie en impasse**

Petite rue sans issue.

#### **Voie ouverte à la circulation générale**

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

#### **Voie privée**

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

#### **Voie (voirie) publique**

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

## **Z** **one d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)**

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

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

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