

PLAN LOCAL D'URBANISME

Déclaration de projet emportant mise en compatibilité n°1 du PLU

2 - Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
2 ^{ème} révision valant élaboration du PLU	06.10.2001	22.05.2006	21.12.2006 05.02.2007
1 ^{ère} modification (droit commun)	08.06.2009		18.11.2011
1 ^{ère} révision simplifiée	08.06.2009		06.12.2013
2 ^{ème} révision simplifiée	16.12.2011		12.11.2012
1 ^{ère} modification (procédure simplifiée)	01.02.2013		29.03.2013
2 ^{ème} modification (procédure simplifiée)	29.11.2014		28.02.2015
3 ^{ème} révision simplifiée	30.01.2016		05.11.2016
DUP valant mise en compatibilité du PLU avec le projet de gare nouvelle de Nîmes Manduel Redessan			11.05.2017
3 ^{ème} modification (procédure simplifiée)	10.11.2017		27.01.2018
2 ^{ème} modification (droit commun)	03.03.2018		29.06.2019
4 ^{ème} modification (procédure simplifiée)	Annulée		-
5 ^{ème} modification (procédure simplifiée)	08.11.2018		23.03.2019
DUP valant mise en compatibilité du PLU avec le projet de l'Avenue de la Gare nouvelle de Nîmes-Manduel-Redessan et accès modes doux depuis la RD 3			
1 ^{ère} mise en compatibilité	08.12.2020		18.10.2023

Urbanis

Agir pour un habitat digne et durable

Agence de Nîmes
188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Manduel
Hôtel de Ville
Place de la Mairie
30 129 MANDUEL
Tel : 04 66 20 21 33
Fax : 04 66 20 58 99

Sommaire

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	3
Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA	4
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone UB	11
Chapitre III – Dispositions applicables à la zone UC	17
Chapitre IV– Dispositions applicables à la zone UD	25
Chapitre V– Dispositions applicables à la zone UE	32
TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	39
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone IAU	40
Chapitre II – Dispositions applicables à la zone IIAU	45
Chapitre III – Dispositions applicables à la zone IIAUec	53
Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone IIIAU	58
TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	65
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A	66
TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELES	72
Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N	73

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone UA

Caractère de la zone : Cette zone, inscrite en totalité en zone inondable, délimite le centre ancien de la commune où les constructions ont été réalisées en ordre continu dense. La réglementation mise en place vise à favoriser la conservation de son caractère.

Article UA 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôts, d'industrie, d'exploitation agricole ou forestière, ainsi que l'extension des constructions à destination d'entrepôts et d'industrie existantes.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les carrières.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires à une construction ou à un projet autorisé dans la zone.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.
- Les éoliennes.

Article UA 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone UA :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :
 - Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires pour la vie et la commodité des habitants de la zone ;
 - Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ;
 - Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
 - Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes est également admise, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
 - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
 - des ouvrages pour la sécurité publique,
 - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
 - des infrastructures ferroviaires,peut être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En zone inondable de hauteur inférieure à 0,50 m (ensemble des zones inondables par moins de 0,50 m identifiées au plan de zonage : zone inondable de hauteur < 0,50 m IPSEAU, lit majeur), il conviendra de prendre toute disposition visant à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens ; ainsi les constructions autorisées en application du présent règlement devront respecter les contraintes suivantes :

- Pour les constructions neuves : côte des sous faces des planchers constituant la SHON, 0,60 m au-dessus du terrain naturel.
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions à usage d'habitation existantes : côte des sous faces des planchers créés constituant la SHON, 0,60 m au-dessus du terrain naturel ou création d'un niveau de plancher refuge accessible depuis le niveau rez-de-chaussée ; pour les constructions autorisées dans la zone autres que les constructions à destination d'habitation, la non réalisation de la surélévation de niveau sera compensée par l'obligation de s'équiper d'un batardeau.
- Utilisation de matériaux présentant une bonne résistance à l'eau sur les parties basses des bâtiments
- Mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie, des tableaux électriques, des produits polluants et autant que faire se peut, des stocks.
- Arrimage des cuves.

NB : Par exception, lorsque le terrain naturel au niveau de l'emplacement retenu pour la construction est à une côte nettement supérieure à la côte du terrain naturel au droit de l'axe d'écoulement des eaux (terrain en pente), un relevé topographique devra justifier de la mise hors d'eau des planchers constituant la SHON, alors même que la côte des sous faces des planchers seraient à moins de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

En zone inondable de hauteur supérieure à 0,50 m, les projets de construction, aménagement, extension sont autorisés sous réserve de prendre toute disposition visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes :

- Plancher refuge, c'est-à-dire un niveau R+1, pour toute construction située en zone inondable et à destination d'habitation, de bureaux, de commerce, d'artisanat.
- Côte des sous faces des planchers constituant la SHON, 1,00 m au-dessus du terrain naturel.
- Utilisation de matériaux présentant une bonne résistance à l'eau sur les parties basses des bâtiments.
- Mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie, des tableaux électriques, des produits polluants et autant que faire se peut des stocks.
- Arrimage des cuves.

NB : Par exception, lorsque le terrain naturel au niveau de l'emplacement retenu pour la construction est à une côte nettement supérieure à la côte du terrain naturel au droit de l'axe d'écoulement des eaux (terrain en pente), un relevé topographique devra justifier de la mise hors d'eau des planchers constituant la SHON, alors même que la côte des sous faces des planchers seraient à moins de 1,00 m au-dessus du terrain naturel.

En bordure des fossés busés, les constructions nouvelles et les clôtures sont autorisées à condition de respecter une marge de recul égale à 1,5 fois le diamètre de la buse enfouie, mesuré à partir de l'axe de la buse.

En bordure des cours d'eau, vallats et fossés à l'air libre, les constructions nouvelles, les remblais, les installations et travaux divers, les clôtures en dur doivent respecter les marges de recul suivantes mesurées de part et d'autre de l'axe du cours d'eau, vallat ou fossé à ciel ouvert :

- Fossé Sud : 15 mètres
- Autres ruisseaux, fossés, vallats : 5 mètres.

Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En zone inondable de hauteur inférieure à 0,50 m (ensemble des zones inondables par moins de 0,50 m identifiées au plan de zonage : zone inondable de hauteur < 0,50 m IPSEAU, lit majeur), la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la côte des sous faces des planchers constituant la SHON soit calée 0,60 m au-dessus du terrain naturel et que les dispositions soient prises pour limiter la vulnérabilité des équipements (mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie...).

En zone inondable de hauteur supérieur à 0,50 m, la reconstruction est autorisée, sans création de nouveaux logements, et à conditions :

- que soit créé un plancher refuge pour les constructions à destination d'habitation, de bureaux, de commerce ou d'artisanat ;
- que la côte des sous faces des planchers constituant la SHON soit calée 1,00 m au-dessus du terrain naturel ;
- que les dispositions soient prises pour limiter la vulnérabilité des équipements (mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie...).

Article UA 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès sur la voie publique doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Ils doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des 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 publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et, éventuellement, des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement et être terminées par un dispositif permettant le retournement des véhicules en tout genre, qu'il s'agisse de véhicules privés ou des véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Article UA 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel désigné à cet effet.

4) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Dans ce cas, l'installation devra être la plus discrète possible.

Dans le cas de l'aménagement d'un immeuble existant ou d'une construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles fixés sur les façades. Ces câbles emprunteront le même tracé et devront s'intégrer le plus discrètement possible le long des lignes de composition de la façade (corniches, bandeaux, descentes et gouttières d'eaux pluviales).

Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article UA 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions peuvent être implantées :

- soit en limite de l'emprise publique actuelle ou projetée des voies,
- soit en retrait par rapport à celle-ci.

En tout état de cause, l'implantation à l'alignement ou en retrait de l'alignement devra être justifié par la bonne intégration urbaine de la construction (continuité du front bâti).

Article UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

Cette règle n'est pas applicable en cas d'extension ou d'aménagement de bâtiments existants qui ne respecteraient pas les règles d'implantation ci-dessus.

Article UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 mètres, exception faite des bâtiments annexes à l'habitation (garages, auvents, abris de jardin) et des piscines.

Article UA 9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Article UA 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 10 mètres à l'égout de la couverture et à 13 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction initiale.

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, antennes, machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

Article UA 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture,

leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R. 111-21 du Code de l'Urbanisme).

Les constructions nouvelles devront être conçues pour s'harmoniser au site urbain. Leurs volumes devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

Les constructions annexes devront être traitées avec le même soin que le bâtiment principal ; elles devront soit être incorporées à l'édifice principal soit le jouxter.

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur totale. Elles devront s'inscrire en continuité et être homogènes avec les clôtures existantes, lorsque celles-ci sont significatives.

Dans les zones non aedificandi des cours d'eau, vallats et fossés non busés, les clôtures devront autoriser l'écoulement et l'expansion des eaux de crues. Elles devront être réalisées sur toute la hauteur en grilles ou grillages ou être ajourées verticalement sur une surface au moins égale aux deux tiers de leur surface totale. En zone inondable, les clôtures en dur perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites ; celles parallèles au sens de l'écoulement sont déconseillées ; les clôtures en grillage doublées ou non d'une haie doivent être privilégiées.

Les toits en terrasse sont interdits.

L'emploi en couverture de la tuile traditionnelle de terre cuite, dite tuile ronde canal, est obligatoire à l'exclusion de toute autre.

Les baies en façades doivent respecter une proportion verticale, la hauteur dominant la largeur.

Les façades doivent être en pierre apparente ou recouvertes d'un enduit de teinte neutre respectant les caractéristiques environnantes.

Les éléments en superstructure (capteurs solaires, climatiseurs, paraboles quelles que soient leurs dimensions) devront être intégrés au volume de la construction existante ou projetée en fonction de la composition architecturale de l'ensemble.

Les paraboles sont interdites sur les façades et pignons visibles depuis la rue.

Les climatiseurs sont interdits sur les façades et pignons visibles depuis la rue, à moins d'être intégrés au plan de la façade.

Article UA 12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions de bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les aires de manœuvre.

Habitation : 2 places de stationnement par logement, exception faite des logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat pour lesquels, conformément au Code de l'Urbanisme, il est exigé une seule place de stationnement par logement.

Bureaux : 1 place de stationnement pour 12 m² de S.H.O.N.

Etablissements artisanaux et commerces de détail de plus de 50 m² : une place de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N.

Hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe
- Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe
- Etablissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement par classe.
Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.
- Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour deux lits.
- Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclarée de l'établissement.

Modalités d'application :

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, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément au Code de l'Urbanisme (article L. 421-3, alinéa 7).

Article UA 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - Obligations imposées aux constructeurs

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Article UA 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé.

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone UB

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone d'urbanisation équipée, destinée à recevoir des équipements publics.

Elle comprend :

- Un **secteur UBp1** qui accueille le Collège.
- Un **secteur UBp2** inondable, destiné à accueillir un équipement communal non sensible.

Article UB 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

En secteur UBp1, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé sur le secteur.
- Les installations et travaux divers suivants : les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires de stationnement ouvertes au public.

En secteur UBp2, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif non sensibles (c'est-à-dire hors crèche, école, maison de retraite....) et non stratégique (c'est-à-dire hors PC de crise) dans les conditions fixées par l'article UB 2 ci-après.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'un aménagement autorisé sur le secteur.
- Les installations et travaux divers suivants : les aires de jeux ouvertes au public et les aires de stationnement ouvertes au public.

Article UB 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur UBp1, sont autorisées les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux du secteur, et à condition d'être réalisées postérieurement aux établissements et services généraux auxquels elles sont liées.

En secteur UBp2 :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif non sensibles (c'est-à-dire hors crèche, école, maison de retraite....) et non stratégique (PC de crise) ne sont autorisées qu'**en zone inondable de hauteur inférieure à 0,50 m.**

En tout état de cause, il conviendra de prendre toute disposition visant à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens ; la cote des sous faces des planchers constituant la SHON devra ainsi être aménagée 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

Des matériaux présentant une bonne résistance à l'eau devront être utilisés sur les parties basses des bâtiments et les locaux techniques de type chaufferie, les tableaux électriques devront être mis hors d'eau. Les cuves éventuelles devront être arrimées.

- **En zone inondable de hauteur supérieure à 0,50 m**, sont seules autorisées les aires de jeux et de sports ouvertes au public et les aires de stationnement ouvertes au public.

Sur l'ensemble des deux secteurs UBp1 et UBp2, l'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :

- des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
- des ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
- des infrastructures ferroviaires,

peut être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En bordure des fossés busés, les constructions nouvelles et les clôtures sont autorisées à condition de respecter une marge de recul égale à 1,5 fois le diamètre de la buse enfouie, mesuré à partir de l'axe de la buse.

En bordure des cours d'eau, vallats et fossés à l'air libre, les constructions nouvelles autorisées, les remblais, les installations et travaux divers, les clôtures en dur doivent respecter les marges de recul suivantes mesurées de part et d'autre de l'axe du cours d'eau, vallat ou fossé à ciel ouvert :

- Fossé Sud : 15 mètres
- Autres ruisseaux, fossés, vallats : 5 mètres.

Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En zone inondable, la reconstruction ne sera autorisée qu'en zone inondable de hauteur inférieure à 0,50 m et à condition que la cote des sous faces des planchers constituant la SHON soit calée 0,60 m au-dessus du terrain naturel et que les dispositions soient prises pour limiter la vulnérabilité des équipements (mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie....).

Article UB 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès sur la voie publique doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Ils doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Tout accès nouveau sur la RD 3 est interdit.

2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des 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 publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et, éventuellement, des services publics (ramassage des ordures ménagères notamment).

Les voies de desserte destinées à être ultérieurement classées dans le domaine public devront avoir une emprise minimale de 8 m et une largeur de chaussée minimale de 6 mètres.

Article UB 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel désigné à cet effet.

En cas d'imperméabilisation des sols (construction neuve, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il sera exigé la mise en œuvre de mesures compensatoires. Les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols telles que bassins de compensation, doivent être mises en œuvre afin de ne pas aggraver la situation en aval et s'établir à minima sur la base des recommandations de la D.I.S.E., à savoir 100 l/m² imperméabilisé de rétention, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

4) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article UB 5 – Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies principales d'une largeur supérieure à 8 mètres, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (H/2, minimum 5 mètres).

Toutefois, des bâtiments techniques peuvent être implantés en limite séparative

Article UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature édifiées sur un terrain (projection au sol des bâtiments) ne devra pas excéder 60% de la superficie du terrain.

Article UB 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 14 mètres à l'égout de la couverture.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction initiale.

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, antennes, machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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

Dans les zones non aedificandi des cours d'eau, vallats et fossés non busés, les clôtures devront autoriser l'écoulement et l'expansion des eaux de crues. Elles devront être réalisées sur toute la hauteur en grilles ou grillages ou être ajourées verticalement sur une surface au moins égale aux deux tiers de leur surface totale.

En zone inondable, les clôtures en dur perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites ; celles parallèles au sens de l'écoulement sont déconseillées ; les clôtures en grillage doublées ou non d'une haie doivent être privilégiées.

Article UB 12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles et des extensions de bâtiments doit être assuré en dehors des voies publiques, sur des emplacements prévus à cet effet. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les aires de manœuvre.

Habitation : 2 places de stationnement par logement.

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe
- Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe
- Etablissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement par classe.
Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.
- Etablissements socio-culturels (médiathèque, crèche) : 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.
- Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclarée de l'établissement.

Les aires de stationnement collectives doivent être réalisées en matériaux non imperméables.

Modalités d'application :

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

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément au Code de l'Urbanisme (article L. 421-3, alinéa 7).

Article UB 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs

Les espaces libres de constructions devront être aménagés en espaces publics paysagers ; leur superficie minimale devra être égale à 20% de la superficie non bâtie.

Les aires de stationnement devront être plantées pour toute tranche de 50 m² de surface de stationnement, d'un arbre de haute tige d'essence régionale ayant au moins 1,50 m de hauteur et 20 cm de circonférence.

De façon à limiter l'imperméabilisation, ces aires de stationnement seront réalisées avec des matériaux non imperméables.

Article UB 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé

Chapitre III - Dispositions applicables à la zone UC

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation récente périphérique et de densité moyenne, accueillant principalement des constructions individuelles en ordre discontinu aéré et dont une partie est située en secteur inondable.

Elle comprend :

- **un secteur UCb** correspondant à l'ancienne ZAC du Domaine de Saint Paul, supprimée par délibération du Conseil Municipal en date du 18 octobre 2004.
- **un secteur UCp** inclus dans le périmètre de protection du captage d'eau potable de Manduel, tel que délimité dans le rapport de M. Sauvel, hydrogéologue agréé, en date du 28/02/1975.

Article UC 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôts, d'activité industrielle ou d'exploitation agricole et forestière.
- L'extension de constructions existantes à destination d'entrepôts ou d'activité industrielle.
- Les campings et les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les éoliennes.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et les exhaussements de sol autres que ceux nécessaires à la réalisation de projets admis dans la zone et des bassins de rétention des eaux pluviales, ou autres que ceux liés au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.

En outre, sur le secteur UCp, sont interdits :

- Les constructions induisant la production d'eaux usées.
- La mise en place d'un système de collecte ou de traitement d'eaux résiduaires, quelle qu'en soit la nature.
- L'épandage ou le rejet desdites eaux dans le sol ou le sous-sol (exception faite des habitations existantes).
- Les cimetières, inhumations en terrain privé, enfouissement de cadavres d'animaux.
- Les aires de récupération, démontage, de recyclage de véhicules à moteur ou de matériel d'origine industrielle.
- Les stockages ou dépôts spécifiques de tous produits susceptibles d'altérer la qualité bactériologique ou chimique des eaux, notamment hydrocarbures, produits chimiques, ordures ménagères, immondices, débris, carcasses de véhicules, fumier, engrais, mais aussi matières inertes telles que gravats de démolition, encombrants.

- Les constructions nouvelles produisant des eaux résiduaires non assimilables au type domestique, qu'elles relèvent ou non de la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement.
- L'implantation de nouvelles canalisations souterraines transportant des hydrocarbures liquides, des eaux usées de toutes natures, qu'elles soient brutes ou épurées, et tout autre produit susceptible de nuire à la qualité des eaux souterraines
- L'épandage ou le stockage en bout de champ des boues issues de vidange ou de traitement d'eaux résiduaires.
- IL parage d'animaux.
- Les fouilles, fosses de terrassement ou excavations dont la profondeur excède 2 mètres et la superficie 100 m².

Article UC 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve des dispositions propres aux zones inondables, les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition de respecter l'ensemble des conditions suivantes :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires pour la vie et la commodité des habitants de la zone;
- Que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion) ;
- Qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises ;
- Que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.

L'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes est également admise, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.

L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :

- des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
- des ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
- des infrastructures ferroviaires,

peut être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En zone inondable de hauteur inférieure à 0,50 m (ensemble des zones inondables par moins de 0,50 m identifiées au plan de zonage : zone inondable de hauteur < 0,50 m IPSEAU, lit majeur, zones de débordement et de ruissellement), il conviendra de prendre toute disposition visant à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens ; ainsi les constructions autorisées en application du présent règlement devront respecter les contraintes suivantes :

- Pour les constructions nouvelles : côte des sous faces des planchers constituant la SHON, 0,60 m au-dessus du terrain naturel.
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes : côte des sous faces des planchers constituant la SHON, 0,60 m au-dessus du terrain naturel ou création d'un niveau de plancher refuge accessible depuis le niveau rez-de-chaussée.
- Utilisation de matériaux présentant une bonne résistance à l'eau sur les parties basses des bâtiments.
- Mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie, des tableaux électriques, des produits polluants et autant que faire se peut, des stocks.
- Arrimage des cuves.

NB : Par exception, lorsque le terrain naturel au niveau de l'emplacement retenu pour la construction est à une côte nettement supérieure à la côte du terrain naturel au droit de l'axe d'écoulement des eaux (terrain en pente), un relevé topographique devra justifier de la mise hors d'eau des planchers constituant la SHON, alors même que la côte des sous faces des planchers constituant la SHON seraient à moins de 0,60 m au-dessus du terrain naturel.

En zone inondable de hauteur supérieure à 0,50 m, les projets de construction, aménagement, extension sont autorisés sous réserve de prendre toute disposition visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes :

- Plancher refuge, c'est-à-dire un niveau R+1, pour toute construction située en zone inondable et à destination d'habitation, de bureaux, de commerce, d'artisanat.
- Côte des sous faces des planchers constituant la SHON, 1,00 m au-dessus du terrain naturel.
- Utilisation de matériaux présentant une bonne résistance à l'eau sur les parties basses des bâtiments.
- Mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie, des tableaux électriques, des produits polluants et autant que faire se peut des stocks.
- Arrimage des cuves.

NB : Par exception, lorsque le terrain naturel au niveau de l'emplacement retenu pour la construction est à une côte nettement supérieure à la côte du terrain naturel au droit de l'axe d'écoulement des eaux (terrain en pente), un relevé topographique devra justifier de la mise hors d'eau des planchers constituant la SHON, alors même que la côte des sous faces des planchers constituant la SHOB seraient à moins de 1,00 m au-dessus du terrain naturel.

En bordure des fossés busés, les constructions nouvelles et les clôtures sont autorisées à condition de respecter une marge de recul égale à 1,5 fois le diamètre de la buse enfouie, mesuré à partir de l'axe de la buse.

En bordure des cours d'eau, vallats et fossés à l'air libre, les constructions nouvelles autorisées, les remblais, les installations et travaux divers, les clôtures en dur doivent respecter les marges de recul suivantes mesurées de part et d'autre de l'axe du cours d'eau, vallat ou fossé à ciel ouvert :

- Fossé Sud : 15 mètres
- Autres ruisseaux, fossés, vallats : 5 mètres.

Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En zone inondable de hauteur inférieure à 0,50 m (ensemble des zones inondables par moins de 0,50 m identifiées au plan de zonage : zone inondable de hauteur < 0,50 m IPSEAU, lit majeur, zones de débordement et de ruissellement), la reconstruction ne sera autorisée qu'à condition que la côte des sous faces des planchers constituant la SHON soit calée 0,60 m au-dessus du terrain naturel et que les dispositions soient prises pour limiter la vulnérabilité des équipements (mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie...).

En zone inondable de hauteur supérieur à 0,50 m, la reconstruction est autorisée, sans création de nouveaux logements et à conditions :

- que soit créé un plancher refuge pour les constructions à destination d'habitation, de bureaux, de commerce ou d'artisanat ;
- que la côte des sous faces des planchers constituant la SHON soit calée 1,00 m au-dessus du terrain naturel;

- que les dispositions soient prises pour limiter la vulnérabilité des équipements (mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie....).

Article UC 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères).

Ils doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation publique. Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Tout accès nouveau sur la RD 999 est interdit

Le long des autres routes départementales, les accès directs nouveaux devront dans la mesure du possible être regroupés.

2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des 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, de la protection civile et éventuellement des services publics (notamment ramassage des ordures ménagères).

Les voies en impasse doivent n'être utilisées qu'exceptionnellement, ne pas excéder une longueur de 100 mètres et être terminées par un dispositif permettant le retournement des véhicules en tout genre, qu'il s'agisse de véhicules privés et des véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...).

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une emprise minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

Article UC 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel désigné à cet effet.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il sera exigé la mise en œuvre de mesures compensatoires. Les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols telles que bassins de compensation, doivent être mises en œuvre afin de ne pas aggraver la situation en aval et s'établir à minima sur la base des recommandations de la D.I.S.E, à savoir 100 l/m² imperméabilisé de rétention, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

4) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Ils seront alors posés en corniches ou bandeaux.

Dans le cadre d'opérations d'ensemble, les réseaux doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les abris compteurs doivent s'intégrer le plus discrètement possible.

Article UC 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UC 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies principales (d'une largeur supérieure à 8 mètres), sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies, exception faite des bâtiments annexes n'excédant pas 3 mètres de hauteur totale qui pourront être implantés en limite d'emprise actuelle ou projetée des voies.

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

Article UC 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres (H/2, minimum 3 mètres).

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise :

- pour l'édification de constructions jumelés en mitoyenneté, de dimensions sensiblement équivalentes, et présentant une unité architecturale (hauteur, longueur en limite et pente de toiture identique) ;
- lorsque la construction peut être adossée à un bâtiment existant sur le fond voisin et de gabarit sensiblement identique ;
- pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, auvents...) n'excédant pas 3 mètres de hauteur totale.

Article UC 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 4,00 mètres, exception faite des bâtiments annexes à l'habitation d'une hauteur maximum de 3 mètres (garage, abris, auvent...) et des piscines.

Article UC 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions édifiées sur un terrain (projection au sol des bâtiments) ne devra pas excéder 40% de la superficie du terrain ou du lot à bâtir dans le cas d'opérations d'ensemble.

Article UC 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout de la couverture et à 9 mètres au faîtage, sauf pour les équipements publics où elle pourra atteindre 13 mètres.

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, antennes, machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

Article UC 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur totale, hors portail, sauf en secteur UCb où leur hauteur est limitée à 1,50 mètres. Elles devront être enduites sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.

Dans les zones non aedificandi des cours d'eau, vallats et fossés non busés, les clôtures devront autoriser l'écoulement et l'expansion des eaux de crues. Elles devront être réalisées sur toute la hauteur en grilles ou grillages ou être ajourées verticalement sur une surface au moins égale aux deux tiers de leur surface totale et éventuellement assises sur un muret bas maçonné de 30 cm de hauteur maximale.

En zone inondable, les clôtures en dur perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites ; celles parallèles au sens de l'écoulement sont déconseillées ; les clôtures en grillage doublées ou non d'une haie doivent être privilégiées

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

Article UC 12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs

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 à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et les aires de manœuvre.

Les aires de stationnement de devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les obligations sont les suivantes :

Habitation : 2 places de stationnement par logement, dont 1 non close.

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation d'habitat, seront en plus prévues une ou plusieurs aires collectives de stationnement, hors espaces privés, ou en accompagnement de la voirie, d'une capacité totale égale au nombre de logements de la zone.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une seule place de stationnement par logement, conformément au Code de l'urbanisme.

Bureaux : 1 place de stationnement pour 12 m² de S.H.O.N.

Etablissements artisanaux et commerces de détail de plus de 50 m² : une place de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N.

Hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre.

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe
- Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe
- Etablissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement par classe.
Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.
- Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour deux lits.
- Etablissements socio-culturels (médiathèque, crèche ...): 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.
- Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclarée de l'établissement.

Les aires de stationnement collectives doivent être réalisées en matériaux non imperméables.

Modalités d'application :

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, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément au Code de l'Urbanisme (article L. 421-3, alinéa 7).

Article UC 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - Obligations imposées aux constructeurs

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de surface supérieure ou égale à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain. Ces arbres peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, 50% au moins de la superficie des terrains devront être aménagés en espaces non imperméabilisés, végétalisés ou plantés d'essences locales.

Dans cadre de lotissements, d'opérations groupées, et, de manière générale, d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention, sont paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : : jardins, espaces verts, aire de jeux...

Article UC 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) de la zone est fixé à :

- 0,30 pour l'habitat,
- 0,60 pour les autres destinations.

Ce C.O.S. n'est pas applicable aux équipements d'infrastructures ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquelles la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.

Chapitre IV - Dispositions applicables à la zone UD

Caractère de la zone :

Cette zone recouvre une zone partiellement bâtie et équipée, n'ayant pas vocation à se développer et où seule est admise une urbanisation aérée destinée à accueillir des activités et des habitations.

Elle comprend deux secteurs :

- un **secteur UDa** réservé aux activités de stockage et de récupération des véhicules hors d'usage.
- un **secteur UDh** réservé à l'habitat sous forme de constructions isolées ; ce secteur UDh est totalement situé en zone inondable.

Article UD 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble de la zone UD, exception faite des secteurs UDa et UDh, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles, quelle que soit leur destination.
- L'extension des constructions existantes à destination :
 - d'habitation, sous réserve des conditions fixées à l'article UD 2 ci-après,
 - d'activités commerciales, artisanales, industrielles, hôtelières, de bureaux ou d'entrepôts sous réserve des conditions fixées à l'article UD 2 ci-après,
 - d'exploitation agricole ou forestière.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.
- Les éoliennes
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires à la réalisation de projets admis dans la zone et des bassins de rétention des eaux pluviales et autres que ceux liés au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires

En secteur UDa sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les changements de destination, sauf s'ils améliorent la sécurité.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.

- Les éoliennes

En secteur UDh, sont interdites les occupations ou utilisations du sol suivantes :

- L'extension des constructions existantes à destination d'activités commerciales, artisanales, industrielles, d'exploitation agricole ou forestière, de bureaux, d'entrepôts.
- Les changements de destination, sauf s'ils améliorent la sécurité.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes.
- Les éoliennes.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires à la réalisation de projets admis dans la zone et des bassins de rétention des eaux pluviales et autres que ceux liés au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.

Article UD 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone UD, hors secteur UDa et UDh :

- Les extensions des constructions existantes à destination d'activités, relevant éventuellement du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition que soient prises toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. Ces extensions sont limitées à 15% de la surface de plancher du bâtiment, dans la limite de 800 m², y compris l'existant.
- Les extensions des constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements d'activités autorisés sur la zone et qu'elles soient situées sur la même unité foncière. Ces extensions sont limitées à 30% de la surface de plancher du bâtiment d'habitation existant, dans la limite de 100 m², y compris l'existant.

Dans le secteur UDa :

- Les extensions des constructions existantes à destination d'activités de stockage et de récupération des véhicules hors d'usage, relevant éventuellement du régime des installations classées pour la protection de l'environnement, sont admises à condition que soient prises toutes dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire dans la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels. Ces extensions sont limitées à 1 800 m² de surface de plancher, dans la limite de 5 500 m², y compris l'existant.

En secteur UDh inondable, l'extension des constructions à destination d'habitation existantes est autorisée avec mise hors d'eau de la surface de plancher créée, une seule fois dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par habitation : côte des sous faces des planchers constituant la surface de plancher, 0,60 m au-dessus du terrain naturel dans les secteurs inondables par moins de 0,50 m d'eau (ensemble des zones inondables par moins de 0,50 m identifiées au plan de zonage : zone inondable de hauteur < 0,50 m IPSEAU, lit majeur, zones de débordement et de ruissellement), côte des sous faces des planchers constituant la surface de plancher 1,00 m au-dessus du terrain naturel dans les secteurs inondables par plus de 0,50 m d'eau.

Sur l'ensemble de la zone UD, y compris dans les secteurs UDa et UDh, l'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :

- des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
- des ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
- des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En bordure des fossés busés, les constructions nouvelles et les clôtures sont autorisées à condition de respecter une marge de recul égale à 1,5 fois le diamètre de la buse enfouie, mesuré à partir de l'axe de la buse.

En bordure des cours d'eau, vallats et fossés à l'air libre, les constructions nouvelles autorisées, les remblais, les installations et travaux divers, les clôtures en dur doivent respecter les marges de recul suivantes mesurées de part et d'autre de l'axe du cours d'eau, vallat ou fossé à ciel ouvert :

- Fossé Sud : 15 mètres
- Autres ruisseaux, fossés, vallats : 5 mètres.

Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, sur l'ensemble de la zone UD, hors secteur UDh, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En secteur UDh, la reconstruction ne sera autorisée que si le sinistre n'est pas l'inondation et sous réserve des conditions suivantes :

- **en zone inondable de hauteur inférieure à 0,50 m (ensemble des zones inondables par moins de 0,50 m identifiées au plan de zonage : zone inondable de hauteur < 0,50 m IPSEAU, lit majeur, zones de débordement et de ruissellement)** : la côte des sous faces des planchers constituant la surface de plancher devra être calée 0,60 m au-dessus du terrain naturel et les dispositions prises pour limiter la vulnérabilité des équipements (mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie....).
- **en zone inondable de hauteur supérieure à 0,50 m** : la côte des sous faces des planchers constituant la surface de plancher devra être calée 1,00 m au-dessus du terrain naturel et un plancher refuge (niveau R+1) aménagé.

Article UD 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères).

Ils doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Tout accès nouveau sur la RD 999 est interdit.

Le long des autres routes départementales, les accès directs nouveaux devront dans la mesure du possible être regroupés.

2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des 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 publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et des services publics.

Article UD 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions doivent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

2) Assainissement

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes au zonage d'assainissement autonome.

3) Eaux pluviales

Dans l'ensemble de la zone UD : Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel désigné à cet effet. En cas d'imperméabilisation des sols (construction neuve, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il sera exigé la mise en œuvre de mesures compensatoires. Les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols telles que bassins de compensation, doivent être mises en œuvre afin de ne pas aggraver la situation en aval et s'établir à minima sur la base des recommandations de la D.I.S.E., à savoir 100 l/ m² imperméabilisé de rétention, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

Sur le secteur UDa : Les eaux pluviales devront faire l'objet d'un prétraitement qualitatif avant rejet dans le milieu naturel. Par ailleurs, le rejet après traitement devra préférentiellement être effectué en dehors du périmètre de protection du captage « Puits Vieilles Fontaines F2 ».

4) Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Ils seront alors posés en corniches ou bandeaux.

Les abris compteurs doivent s'intégrer le plus discrètement possible.

Article UD 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UD 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions ou installations doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies principales (largeur supérieure à 8 mètres), sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Article UD 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement, de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres (H/2, minimum 4 mètres).

Toutefois, **dans le secteur UDh**, l'implantation en limite séparative est admise pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, auvent...) n'excédant pas 3 mètres de hauteur totale.

Article UD 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les extensions de constructions autorisées en application des articles UD1 et UD2 devront obligatoirement se faire en contiguïté des constructions existantes.

Article UD 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article UD 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à compter du terrain naturel, est fixée à 14 mètres à l'égout de la couverture, sauf dans le secteur UDh où elle est fixée à 9 mètres au faîtage.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées, les antennes...

Article UD 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les clôtures, d'une manière générale, ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur totale. Elles seront constituées par un grillage doublé d'une haie vive à feuillage persistant ou un écran végétal ; elles pourront comporter une assise constituée d'un muret bas maçonné de 30 centimètres de hauteur maximale.

Dans les zones non aedificandi des cours d'eau, vallats et fossés non busés, les clôtures devront autoriser l'écoulement et l'expansion des eaux de crues. Elles devront être réalisées sur toute la hauteur en grilles ou grillages ou être ajourées verticalement sur une surface au moins égale aux deux tiers de leur surface totale et éventuellement assises sur un muret bas maçonné de 30 cm de hauteur maximale.

En zone inondable, les clôtures en dur perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites ; celles parallèles au sens de l'écoulement sont déconseillées ; les clôtures en grillage doublées ou non d'une haie doivent être privilégiées.

Article UD 12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs

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 à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et les aires de manœuvre.

Les obligations sont les suivantes en fonction de la surface nouvelle créée :

Bureaux : une surface de stationnement au moins égale à 100% de l'emprise au sol créée.

Les établissements artisanaux ou industriels : une surface de stationnement au moins égale à 40% de la surface de plancher créée.

Commerces : une surface de stationnement au moins égale à 150% de la surface de vente créée.

Modalités d'application :

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, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément au Code de l'Urbanisme (article L. 421-3, alinéa 7).

Article UD 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - Obligations imposées aux constructeurs

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Article UD 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Sans objet

Chapitre V - Dispositions applicables à la zone UE

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone équipée, qui accueille des activités multiples artisanales, commerciales et industrielles.

Elle comprend un **secteur UEc** à vocation commerciale, situé en entrée Nord de l'agglomération et classé en zone inondable.

Article UE 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sur le secteur UEc, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination de commerce, d'entrepôts et de bureaux.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de projets admis dans la zone et des bassins de rétention des eaux pluviales.

Sur l'ensemble de la zone UE, hors secteur UEc, sont interdites les occupations et utilisations du sol autres que :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination de commerce, d'artisanat, d'industrie, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'entrepôts.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation et leurs annexes, sous réserve des conditions fixées à l'article UE 2.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à la réalisation de projets admis dans la zone et des bassins de rétention des eaux pluviales.

Article UE 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone UE, y compris en secteur UEc :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition qu'elles ne génèrent aucune gêne ou danger pour les zones environnantes.
L'extension des installations classées existantes est admise, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
 - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
 - des ouvrages pour la sécurité publique,
 - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
 - des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Sur l'ensemble de la zone UE, hors secteur UEc :

- Les constructions à destination d'habitation sont autorisées à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements autorisés sur la zone, qu'elles soient réalisées sur la même unité foncière, postérieurement à la construction des bâtiments techniques.
- Les extensions des constructions à destination d'habitation existantes et qui ne sont pas liées aux activités admises dans la zone, sont autorisées dans la limite de 30% de la surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.) existante, sans pouvoir excéder 200 m² de surface de plancher hors œuvre brute (y compris l'existant).

En secteur UEc, inondable par plus de 0,50 m, les projets de construction, aménagement, extension sont autorisés sous réserve de prendre toute disposition visant à réduire la vulnérabilité des biens et des personnes :

- Plancher refuge, c'est-à-dire un niveau R+1, pour toute construction à destination de bureaux ou de commerce et côte des sous faces des planchers constituant la SHON, 1,00 m au-dessus du terrain naturel.
- Mise hors d'eau de la SHON créée : côte des sous faces des planchers constituant la SHON calée 1,00 m au-dessus du terrain naturel.
- Utilisation de matériaux présentant une bonne résistance à l'eau sur les parties basses des bâtiments.
- Mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie, des tableaux électriques, des produits polluants et autant que faire se peut des stocks
- Arrimage des cuves.

En bordure des fossés busés, les constructions nouvelles et les clôtures sont autorisées à condition de respecter une marge de recul égale à 1,5 fois le diamètre de la buse enfouie, mesuré à partir de l'axe de la buse.

En bordure des cours d'eau, vallats et fossés à l'air libre, les constructions nouvelles autorisées, les remblais, les installations et travaux divers, les clôtures en dur doivent respecter les marges de recul suivantes mesurées de part et d'autre de l'axe du cours d'eau, vallat ou fossé à ciel ouvert :

- Fossé Sud : 15 mètres
- Autres ruisseaux, fossés, vallats : 5 mètres.

Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En secteur UEc inondable de hauteur supérieur à 0,50 m, la reconstruction des constructions à destination de bureaux et de commerce est autorisée, à conditions :

- que soit créé un plancher refuge,
- que la côte des sous faces des planchers constituant la SHON soit calée 1,00 m au-dessus du terrain naturel,
- que les dispositions soient prises pour limiter la vulnérabilité des équipements (mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie...).

Article UE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination des constructions projetées et répondre aux exigences de sécurité publique, de défense contre l'incendie et de protection civile et des services publics (ramassage des ordures ménagères).

Ils doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation sera interdit.

Tout accès nouveau est interdit sur la RD 999 et la RD 3. Le long des autres routes départementales, les accès directs nouveaux devront être regroupés.

2) Voirie

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

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

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

Article UE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée à un réseau public de caractéristiques suffisantes.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être pré-traitées avant d'être évacuées dans le réseau public.

Les eaux de refroidissement doivent être rejetées à une température inférieure à 30°C.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel désigné à cet effet. En cas d'imperméabilisation des sols (construction neuve, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il sera exigé la mise en œuvre de mesures compensatoires. Les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols telles que bassins de compensation, doivent être mises en œuvre afin de ne pas aggraver la situation en aval et s'établir à minima sur la base des recommandations de la D.I.S.E., à savoir 100 l/ m² imperméabilisé de rétention, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

Les aires collectives de stationnement devront être réalisées en matériaux non imperméables, de façon à favoriser l'infiltration à la parcelle et limiter le ruissellement pluvial.

4) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être dans la mesure du possible, réalisés en souterrain.

Les abris compteurs doivent s'intégrer le plus discrètement possible.

Article UE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet

Article UE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

Article UE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments devront s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres (H/2, minimum 5 mètres)

Article UE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article UE 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50% de la superficie du terrain ou du lot à bâtir dans les opérations d'ensemble.

Article UE 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble de la zone UE, hors secteur UEc :

La hauteur maximale des constructions d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux, d'entrepôts, comptée à compter du terrain naturel, est fixée à 14 mètres à l'égout de la couverture.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles notamment les cheminées, antennes, machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée plus un niveau (R+1) pour une hauteur totale de 7,5 mètres à l'égout de la couverture.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des bâtiments, qu'il s'agisse de bâtiments d'activités ou de bâtiments à usage d'habitation, ne pourra pas dépasser 4 mètres.

En secteur UEc :

La hauteur maximale des constructions d'activités artisanales, commerciales, industrielles, de bureaux, d'entrepôts, comptée à compter du terrain naturel, est fixée à 14 mètres à l'égout de la couverture.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles notamment les cheminées, antennes, machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à un rez-de-chaussée plus un niveau (R+1) pour une hauteur totale de 7,5 mètres à l'égout de la couverture.

En cas d'implantation en limite séparative, la hauteur des bâtiments, qu'il s'agisse de bâtiments d'activités ou de bâtiments à usage d'habitation, ne pourra pas dépasser 5 mètres.

Article UE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance. Leur modulation accompagnée d'une coloration adaptée sera recherchée pour agrémenter l'aspect général.

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

Dans les zones non aedificandi des cours d'eau, vallats et fossés non busés, les clôtures devront autoriser l'écoulement et l'expansion des eaux de crues. Elles devront être réalisées sur toute la hauteur en grilles ou grillages ou être ajourées verticalement sur une surface au moins égale aux deux tiers de leur surface totale et éventuellement assises sur un muret bas maçonné de 30 cm de hauteur maximale. En zone inondable, les clôtures en dur, perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites ; celles parallèles au sens de l'écoulement sont déconseillées ; les clôtures en grillage doublées ou non d'une haie doivent être privilégiées

Article UE 12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs

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 à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et les aires de manœuvre.

Les obligations sont les suivantes :

Habitation : 2 places de stationnement par logement.

Bureaux : une surface de stationnement au moins égale à 100% de l'emprise au sol du bâtiment, avec un minimum de 2 places de stationnement.

Etablissements artisanaux ou industriels : une surface de stationnement au moins égale à 40% de la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) de la construction.

Commerces de distribution : une surface de stationnement au moins égale à 150% de la surface de vente.

À ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Dans tous les cas, les emplacements nécessaires pour assurer le cas échéant toutes les opérations de chargement, déchargement et de manutention devront être réservés.

Les aires collectives de stationnement devront être réalisées en matériaux non imperméables.

Modalités d'application :

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, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
 - Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.
- À défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément à l'article L. 421-3, alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

Article UE 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - Obligations imposées aux constructeurs

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

Les aires de stationnement doivent être plantées tous les deux emplacements ou chaque 50 m² d'aire de stationnement, par un sujet à haute tige d'essence régionale ayant au moins à 1,50 m de hauteur, une circonférence de 20 cm. Ces arbres pourront être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Article UE 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) de la zone est fixé à :

- 0,80 pour les activités,
- 0,10 pour les habitations liées aux activités.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone IAU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, à vocation principale d'habitat et pour les secteurs IAUa, IAUb d'activités, dont la desserte par les réseaux et les équipements n'est actuellement pas suffisante pour desservir les constructions à implanter. Son ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une modification ou une révision simplifiée du PLU.

Elle inclut :

- un **secteur IAUa** à vocation d'activités diversifiées (artisanales, commerciales industrielles, de bureaux, entrepôts, d'hébergement hôtelier...).
- un **secteur IAUb** à vocation d'activités industrielles et artisanales.

L'ouverture à l'urbanisation de ces deux secteurs IAUa et IAUb ne pourra se faire que dans le cadre d'une opération d'ensemble (Zone d'Aménagement Concerté...).

Article IAU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

En zone IAU sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - d'entrepôts
 - d'industrie
 - d'exploitation agricole ou forestière.
- L'extension des constructions existantes à destination :
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - d'entrepôts
 - d'industrie
 - d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- Les dépôts et stockages de matériaux d'extraction
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les habitations légères de loisirs.

- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, garages collectifs de caravanes.
- Les éoliennes.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires à la réalisation de projets admis dans la zone et des bassins de rétention des eaux pluviales.

En secteurs IAUa, IAUb sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination :
 - d'habitation,
 - d'hébergement hôtelier,
 - de bureaux,
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - d'entrepôts,
 - d'industrie,
 - d'exploitation agricole ou forestière,autres que :
 - 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 constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - L'extension des constructions existantes à destination d'exploitation agricole ou forestière.
 - Les carrières.
 - Les dépôts et stockages de matériaux d'extraction.
 - Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
 - Les habitations légères de loisirs.
 - Les parcs résidentiels de loisirs.
 - Le stationnement des caravanes.
 - Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins 10 unités, garages collectifs de caravanes.
 - Les éoliennes.
 - Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires à la réalisation de projets admis dans la zone et des bassins de rétention des eaux pluviales et ceux nécessaires liés aux infrastructures ferroviaires.

Article IAU 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En zone IAU est autorisée l'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 30% de la SHON existante et de 200 m² de surface totale.

En zone inondable (ensemble des zones inondables par moins de 0,50 m identifiées au plan de zonage : lit majeur, zones de débordement et de ruissellement), la cote des sous faces des planchers constituant la SHON, devra par ailleurs être située 0,60 m au-dessus du terrain nature

En secteurs IAUa et IAUb, sont autorisées :

- L'extension mesurée des constructions existantes à destination d'habitation, dans la limite de 30% de la SHON existante et de 200 m² de surface totale.
- L'extension mesurée des constructions à destination d'activités artisanale, industrielle, de commerce, de bureau et d'entrepôts existantes, dans la limite de 30% de la SHOB existante.

En secteur IAUa est autorisée la création d'une voie d'accès à la gare nouvelle.

Sur l'ensemble de la zone IAU, l'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :

- des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
- des ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
- des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En bordure des fossés busés, les constructions nouvelles et les clôtures sont autorisées à condition de respecter une marge de recul égale à 1,5 fois le diamètre de la buse enfouie, mesuré à partir de l'axe de la buse.

En bordure des cours d'eau, vallats et fossés à l'air libre, les constructions nouvelles autorisées, les remblais, les installations et travaux divers, les clôtures en dur doivent respecter les marges de recul suivantes mesurées de part et d'autre de l'axe du cours d'eau, vallat ou fossé à ciel ouvert :

- Fossé Sud : 15 mètres
- Autres ruisseaux, fossés, vallats : 5 mètres.

Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, sur l'ensemble de la zone IAU hors secteur inondable, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En zone inondable de hauteur inférieure à 0,50 m (ensemble des zones inondables par moins de 0,50 m identifiées au plan de zonage : lit majeur, zones de débordement et de ruissellement), la reconstruction ne sera autorisée que si la cause du sinistre n'est pas l'inondation et que la cote des sous faces des planchers constituant la SHON soit calée 0,60 m au-dessus du terrain naturel et que les dispositions soient prises pour limiter la vulnérabilité des équipements (mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie....).

Article IAU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

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

Ils doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation publique.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout accès nouveau est interdit sur la RD 999 et la RD 3. **Seul sera autorisé un accès à la gare nouvelle depuis la RD3.**

Le long des autres routes départementales, les accès directs nouveaux devront être regroupés

Article IAU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel désigné à cet effet. En cas d'imperméabilisation des sols (construction neuve, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il sera exigé la mise en œuvre de mesures compensatoires. Les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols telles que bassins de compensation, doivent être mises en œuvre afin de ne pas aggraver la situation en aval et s'établir à minima sur la base des recommandations de la D.I.S.E., à savoir 100 l/m² imperméabilisé de rétention, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

Article IAU 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article IAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En limite des routes départementales énumérées ci-dessous, les constructions nouvelles devront être implantées au-delà de la distance fixée ci-après :

- RD 999 (Route de Beaucaire) : sauf dispositions différentes mentionnées aux documents graphiques : 75 m de l'axe de l'infrastructure routière.
- RD 546 (Route de Rodilhan) : 15 m de l'axe de la route
- RD 403 (Rue de la République) : 15 m de l'axe de la route
- RD 503 (Avenue Pierre Mendès France - Gare) : 15 m de l'axe de la route
- RD 3 (Route de Bellegarde) : 15 m de l'axe de la route
- RD 163 (Route de Jonquières à Bellegarde) : 20 m de l'axe de la route
- RD 346 (Route de Bouillargues) : 15 m de l'axe de la route

Article IAU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions de constructions doivent respecter une marge de recul de 4 mètres au moins par rapport aux limites séparatives.

Article IAU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Sans objet

Article IAU 9 - Emprise au sol des constructions

Sans objet

Article IAU 10 - Hauteur maximale des constructions

En cas d'extension d'un bâtiment existant, la hauteur maximale est définie en référence à la hauteur du bâtiment existant.

Article IAU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Les extensions des constructions existantes doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants ; elles devront par ailleurs respecter l'harmonie du bâtiment existant et s'intégrer de façon harmonieuse à celui-ci.

Article IAU 12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

Article IAU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - Obligations imposées aux constructeurs

Sans objet

Article IAU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet

Chapitre II - Dispositions applicables à la zone IIAU

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone, insuffisamment équipée ou en cours d'équipement, réservée à l'urbanisation future à dominante d'habitat ou d'équipement public ou d'intérêt collectif concernant le secteur IIAUp.

Elle comprend :

- **un secteur IIAUa et un secteur IIAUb** où seules sont autorisées les opérations d'ensemble à vocation principale d'habitat couvrant la totalité de chacun des secteurs ; le secteur IIAUb inclut un sous-secteur IIAUb1 réservé à de l'habitat collectif de moyenne hauteur.
- **un secteur IIAUp réservé aux équipements publics ou d'intérêt collectif**, en l'occurrence le nouveau cimetière communal et les espaces publics qui lui sont associés (aire de stationnement, espace vert public, aire de jeux publics, mobilier public....)

Article IIAU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sur l'ensemble des secteurs IIAUa et IIAUb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination d'activités industrielles, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les extensions de constructions existantes à destination d'activités industrielles, d'entrepôt, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions nouvelles à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif réalisées individuellement ou dans le cadre d'opérations d'ensemble ne couvrant pas la totalité de chacun des secteurs et ne respectant pas les orientations particulières d'aménagement figurant au PLU.
- Les carrières.
- Les terrains aménagés pour le stationnement des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.
- Les éoliennes.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires à la réalisation de projets admis dans la zone et des bassins de rétention des eaux pluviales.

Sur le secteur IIAUp, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles autorisées à l'article IIAU 2 ci-après.

Article IIAU 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur les secteurs IIAUa et IIAUb :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sont autorisées à condition que soient prises toutes les dispositions pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter ou de réduire dans toute la mesure du possible, les nuisances et dangers éventuels.
- Les constructions neuves à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de commerce, d'artisanat, de bureaux, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont autorisés qu'à la condition qu'elles soient réalisées dans le cadre d'une opération d'ensemble à dominante d'habitat, couvrant la totalité de chacun des secteurs et compatible avec les orientations particulières d'aménagement figurant au PLU.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
 - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
 - des ouvrages pour la sécurité publique,
 - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
 - des infrastructures ferroviaires,peut être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

Sur le secteur IIAUp :

- Les cimetières et les espaces publics (aire de stationnement, espace vert public, aire de jeux publics, mobilier public...)
- Les ouvrages et aménagements nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
 - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, eau brute, irrigation, gaz, électricité, télécommunications,
 - des ouvrages pour la sécurité publique,
 - des voies de circulation terrestres,peuvent être autorisés, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En zone inondable de hauteur inférieure à 0,50 m (ensemble des zones inondables par moins de 0,50 m identifiées au plan de zonage : lit majeur, zones de débordement et de ruissellement), il conviendra de prendre toute disposition visant à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens ; ainsi les constructions autorisées en application du présent règlement devront respecter les contraintes suivantes :

- Pour les constructions neuves : côte des sous faces des planchers constituant la SHON 0,60 m au-dessus du terrain naturel
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes : côte des sous faces des planchers constituant la SHON 0,60 m au-dessus du terrain naturel ou création d'un niveau de plancher refuge accessible depuis le niveau rez-de-chaussée ;
- Utilisation de matériaux présentant une bonne résistance à l'eau sur les parties basses des bâtiments ;
- Mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie, des tableaux électriques, des produits polluants et autant que faire se peut, des stocks.
- Arrimage des cuves.

En bordure des fossés busés, les constructions nouvelles et les clôtures sont autorisées à condition de respecter une marge de recul égale à 1,5 fois le diamètre de la buse enfouie, mesuré à partir de l'axe de la buse.

En bordure des cours d'eau, vallats et fossés à l'air libre, les constructions nouvelles autorisées, les remblais, les installations et travaux divers, les clôtures en dur doivent respecter les marges de recul suivantes mesurées de part et d'autre de l'axe du cours d'eau, vallat ou fossé à ciel ouvert :

- Fossé Sud : 15 mètres
- Autres ruisseaux, fossés, vallats : 5 mètres.

Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En zone inondable de hauteur inférieure à 0,50 m (ensemble des zones inondables par moins de 0,50 m identifiées au plan de zonage : lit majeur, zones de débordement et de ruissellement), la reconstruction ne sera autorisée que si la cause du sinistre n'est pas l'inondation et à condition que la côte des sous faces des planchers constituant la SHON soit calée 0,60 m au-dessus du terrain naturel et que les dispositions soient prises pour limiter la vulnérabilité des équipements (mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie....).

Article IIAU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation publique.

Ils doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et aux besoins des constructions projetées et répondre aux exigences concernant les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout accès nouveau est interdit sur la RD 999 et la RD 3.

Le long des autres routes départementales, les accès directs nouveaux devront être regroupés.

2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des 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 permettre le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Dans le cas de lotissement, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou des zones arrières.

Article IIAU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

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

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel désigné à cet effet. En cas d'imperméabilisation des sols (construction neuve, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il sera exigé la mise en œuvre de mesures compensatoires. Les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols telles que bassins de compensation, doivent être mises en œuvre afin de ne pas aggraver la situation en aval et s'établir à minima sur la base des recommandations de la D.I.S.E., à savoir 100 l/m² imperméabilisé de rétention, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

4) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article IIAU 5 - Superficie minimale des terrains

En secteurs IIAUa et IIAUb, les opérations d'ensemble autorisées en application de l'article IIAU 1 doivent concerner l'intégralité de l'ensemble des deux secteurs.

Article IIAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

En limite des routes départementales énumérées ci-dessous, les constructions nouvelles devront être implantées au-delà de la distance fixée ci-après :

- RD 999 (Route de Beaucaire) : sauf dispositions différentes mentionnées aux documents graphiques : 75 m de l'axe de l'infrastructure routière
- RD 546 (Route de Rodilhan) : 15 m de l'axe de la route
- RD 403 (Rue de la République) : 15 m de l'axe de la route
- RD 503 (Avenue Pierre Mendès France - Gare) : 15 m de l'axe de la route
- RD 3 (Route de Bellegarde) : 15 m de l'axe de la route
- RD 163 (Route de Jonquières à Bellegarde) : 20 m de l'axe de la route
- RD 346 (Route de Bouillargues) : 15 m de l'axe de la route

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

Article IIAU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- Dans les opérations d'ensemble : les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives, à l'exception des limites du terrain d'assiette de l'opération, où seules s'appliquent les règles du cas général ci-dessous.
- Pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, auvent...) n'excédant pas 3 mètres de hauteur totale.

Cas particulier : Piscines

Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0.60m par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article IIAU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article IIAU 9 - Emprise au sol des constructions

Hors secteur IIAUp, l'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain ou du lot à bâtir dans les opérations d'ensemble.

Non réglementé en IIAUp

Article IIAU 10 - Hauteur maximale des constructions

Hors secteur IIAUp, la hauteur maximale des constructions, comptée à compter du terrain naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout de la couverture et à 9 mètres au faîtage, sauf pour les équipements publics où elle pourra atteindre 13 mètres.

En sous-secteur IIAUb1, la hauteur maximale des constructions, comptée à compter du terrain naturel, pourra atteindre ponctuellement 12 mètres au faîtage (soit R+2), dans un souci de qualité et de structuration architecturale du bâtiment.

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles, notamment les cheminées, antennes, machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

En secteur IIAUp, la hauteur maximale des constructions, mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 3,5 m à l'égout de la couverture.

Article IIAU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur totale, hors portail. Elles devront être enduites sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.

En secteur IIAUp, sont également autorisées les clôtures en grillage rigide éventuellement posées sur un soubassement ou muret bas.

Dans les zones non aedificandi des cours d'eau, vallats et fossés non busés, les clôtures devront autoriser l'écoulement et l'expansion des eaux de crues. Elles devront être réalisées sur toute la hauteur en grilles ou grillages ou être ajourées verticalement sur une surface au moins égale aux deux tiers de leur surface totale et éventuellement assises sur un muret bas maçonné de 30 cm de hauteur maximale.

En zone inondable, les clôtures en dur perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites ; celles parallèles à l'écoulement sont déconseillées ; les clôtures en grillage doublées ou non d'une haie doivent être privilégiées.

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

Article IIAU 12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs

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 à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et les aires de manœuvre. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les obligations sont les suivantes

- Habitation : 2 places de stationnement par logement, dont 1 non close.
Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation d'habitat, seront en plus prévues une ou plusieurs aires collectives de stationnement, hors espaces privatifs ou en accompagnement de la voirie, d'une capacité totale égale au nombre de logements de la zone.
Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une seule place de stationnement par logement, conformément au Code de l'urbanisme.
- Bureaux : 1 place de stationnement pour 12 m² de S.H.O.N.
- Pour les établissements artisanaux : une place de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N.
- Commerce de détail de plus de 50 m² : une place de stationnement pour 20 m² de S.H.O.N.
- Hébergements hôteliers : une place de stationnement par chambre.
- Constructions et installations d'intérêt collectif :
 - o Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe
 - o Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe
 - o Etablissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement par classe
Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.
 - o Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour deux lits.
 - o Equipements socio-culturels (médiathèque, crèche...) : 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.
 - o Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclarée de l'établissement.

Les aires de stationnement collectives doivent être réalisées en matériaux non imperméables.

Modalités d'application :

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, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément au Code de l'Urbanisme (article L. 421-3, alinéa 7).

Article IIAU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations – Obligations imposées aux constructeurs

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de surface supérieure ou égale à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain. Ces arbres peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

En secteur IIAUp, les plantations d'arbres peuvent être remplacées par des plantations basses de type arbustes ou sous-arbrisseaux sur la base d'un m² minimum pour 50 m² de terrain ; les plantations d'arbres doivent respecter un minimum de 5,00 m du bord de chaussée de la RD 546.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, 50% au moins de la superficie des terrains destinés à recevoir une construction devra être aménagé en espaces non imperméabilisés, végétalisés ou plantés. Cette disposition ne s'applique pas au **secteur IIAUp**.

Les aires collectives de stationnement aménagées dans les opérations d'ensemble en application de l'article IIAU 12 devront être traitées en matériaux non imperméables.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention sont paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de jeux...

Article IIAU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) de la zone est fixé à :

- 0,30 pour l'habitat,
- 0,60 pour les autres constructions.

Non règlementé en secteur IIAUp

Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments à usage d'équipement public (bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers...) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.

Chapitre III – Dispositions applicables à la zone IIAUec

Caractère de la zone IIAUec :

La zone IIAUec est une zone d'urbanisation à court et moyen terme destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation technique et commerciale de la gare nouvelle de Nîmes-Manduel-Redessan et du service public ferroviaire.

La zone IIAUec comprend un sous-secteur IIAUec2 autour du domaine du Mas Larrier, destiné à accueillir des activités liées à la présence de la gare nouvelle notamment de commerces (restauration, point de vente et autres activités), activités tertiaires (bureaux, salles de réunions...), hébergement hôtelier et activité de production et recherche.

L'urbanisation de la zone IIAUec est soumise au respect des Orientations d'Aménagements Particulières de la commune et à la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble.

En outre, en cohérence avec les orientations d'aménagement, l'urbanisation de la zone IIAUec pourra être réalisée par phases.

L'urbanisation du sous-secteur IIAUec2 pourra être réalisée au fur et à mesure de la desserte en réseaux d'une capacité suffisante et est soumise au respect des Orientations d'Aménagements Particulières de la commune

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

Article IIAUec 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone IIAUec et le secteur IIAUec2 sont interdits :

- Les constructions nouvelles à destination d'habitation à l'exception de celles autorisées dans l'article IIAUec -2 ;
- Les carrières ;
- Les terrains aménagés pour le stationnement des campeurs et des caravanes ;
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires à la réalisation de projets admis dans la zone et à la réalisation des bassins de rétention des eaux pluviales ;
- Les occupations et utilisations du sol qui ne répondent pas aux conditions définies par l'article IIAUec -2 suivant.

Article IIAUec 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans la zone IIAUec sont admis :

- L'opération de la gare nouvelle Nîmes-Manduel-Redessan, les bâtiments, les équipements publics et installations d'intérêt général, ainsi que les services qui y sont associés ;

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires, ainsi que les affouillements et les exhaussements de sol qui lui sont liés. Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux.
- Les installations de production d'électricité d'origine photovoltaïque en toiture ou en ombrières.

Dans le sous-secteur IIAUec2 sont admis :

- Le changement de destination des bâtiments existants (domaine du Mas Larrier) pour permettre le commerce, les logements de fonction de moins de 70 m² de surface de plancher, les bureaux et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- La démolition, la reconstruction, la restauration, l'extension et la surélévation des constructions existantes (domaine du Mas Larrier).
- Les nouvelles constructions à destination d'hébergement hôtelier.
- Les annexes (y compris piscines).
- La construction d'une plateforme tertiaire et productive.
- Les nouvelles constructions à destination de bureaux.
- Les affouillements et exhaussements du sol sous réserve qu'ils soient limités aux seuls besoins des constructions et installations autorisées dans la zone.

SECTION I I: CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article IIAUec 3 - Accès et voirie

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée présentant des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'il supporte et aux opérations qu'il dessert.

Les accès et les voiries doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc. Elles doivent permettre également le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

Le long de la RD3, seul sera autorisé l'accès à la gare nouvelle Nîmes-Manduel-Redessan, après validation du gestionnaire de la voirie.

Article IIAUec 4 - Desserte par les réseaux

1) Alimentation en eau potable

Les constructions devront être raccordées au réseau de distribution d'eau potable.

2) Assainissement

- **Eaux usées**

Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée au réseau par des canalisations souterraines.

- **Eaux pluviales**

Les constructions, installations et aménagement prévus dans l'opération d'ensemble gare nouvelle Nîmes-Manduel-Redessan doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau les collectant ou vers les bassins de rétention prévus à cet effet.

3) Electricité – Téléphone – Télédistribution

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.

Les abris compteurs doivent s'intégrer le plus discrètement possible leur environnement.

Article IIAUec 5 – Caractéristiques des terrains

Non règlementé

Article IIAUec 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Pour la zone IIAUec :

Les constructions doivent s'implanter avec un recul minimum de 5 mètres de l'axe (actuel ou à créer) des voies ouvertes à la circulation. Des implantations autres peuvent être admises pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Pour le sous-secteur IIAUec2 :

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limite des voies ouvertes à la circulation (actuelles ou à créer) ;
- Soit avec un recul minimum de 2 mètres de l'axe des voies ouvertes à la circulation (actuelles ou à créer).

Article IIAUec 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pour la zone IIAUec :

Les constructions nouvelles autorisées doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à mi-hauteur de la construction, sans être inférieure à 3 mètres.

Cette règle ne s'applique pas aux ouvrages techniques (kiosque loueurs, kiosque EFFIA, abris parking vélos, abribus....)

Pour le sous-secteur IIAUec2 :

Les constructions peuvent s'implanter :

- Soit en limites séparatives ;
- Soit avec un recul minimum de 1 m des limites séparatives.

Article IIAUec 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Pour la zone IIAUec :

La distance entre deux constructions situées sur une même propriété doit être au moins égale à 5 mètres, à l'exception des bâtiments annexes.

Pour le sous-secteur IIAUec2 :

Non règlementé

Article IIAUec 9 - Emprise au sol

Emprise au sol maximum de 85% pour le **sous-secteur IIAUec2**.

Article IIAUec 10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est limitée à 75,5 m NGF.

Article IIAUec 11 - Aspect extérieur

Les constructions et les aménagements seront conçus selon la nature et les caractéristiques du site, de façon à s'insérer dans la structure existante et à s'harmoniser avec leur environnement architectural et paysager. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité, utilisant des matériaux contemporains participant à l'économie d'énergie, dans le cadre du développement durable.

Clôtures

Les matériaux et formes des clôtures doivent entrer en harmonie avec le paysage environnant. Les clôtures de la gare nouvelle devront être réalisées en complément de celles sécurisant les voies ferrées **et ne pas représenter un obstacle au libre écoulement des eaux de ruissellement**.

Article IIAUec 12 - Stationnement des véhicules

Pour la zone IIAUec :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. **Il est autorisé d'implanter jusqu'à 1 800 places au regard de la capacité du site avec possibilité d'une configuration en niveaux superposés.**

Des ombrières peuvent être installées sur les aires de stationnement.

Pour le sous-secteur IIAUec2 :

Non règlementé

Article IIAUec 13 - Espaces libres et plantations

Les plantations existantes sont maintenues au maximum ou remplacées par des espèces équivalentes en respectant les règles applicables aux établissements recevant du public.

Le choix des plantes doit être guidé par le climat et doit privilégier les essences locales nécessitant peu ou pas d'arrosage (végétation de type méditerranée).

Les dispositifs de rétention des eaux pluviales tels que les bassins sont paysagés et traités en tant qu'espace de qualité.

Article IIAUec 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé pour les équipements publics

Chapitre IV – Dispositions applicables à la zone IIIAU

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone, insuffisamment équipée ou en cours d'équipement, réservée à l'urbanisation future à dominante d'habitat de faible densité.

Article IIIAU 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions nouvelles à destination d'hébergement hôtelier, d'activités industrielles, d'entrepôt, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les extensions de constructions existantes à destination d'hébergement hôtelier, d'activités industrielles, d'entrepôt, de bureaux, de commerce, d'artisanat, d'exploitation agricole ou forestière.
- Les carrières.
- Les terrains aménagés pour le stationnement des campeurs et des caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les installations et travaux divers suivants : les parcs d'attractions, les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités, les garages collectifs de caravanes.
- Les éoliennes.
- Les affouillements et exhaussements de sol autres que ceux nécessaires à la réalisation de projets admis dans la zone et des bassins de rétention des eaux pluviales.

Article IIIAU 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :

- des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
- des ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
- des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En zone inondable de hauteur inférieure à 0,50 m (ensemble des zones inondables par moins de 0,50 m identifiées au plan de zonage : lit majeur, zones de débordement et de ruissellement), il conviendra de prendre toute disposition visant à réduire la vulnérabilité des personnes et des biens ; ainsi les constructions autorisées en application du présent règlement devront respecter les contraintes suivantes :

- Pour les constructions neuves : côte des sous faces des planchers constituant la SHON 0,60 m au-dessus du terrain naturel
- Pour l'extension et l'aménagement des constructions existantes : côte des sous faces des planchers constituant la SHON 0,60 m au-dessus du terrain naturel ou création d'un niveau de plancher refuge accessible depuis le niveau rez-de-chaussée ;

- Utilisation de matériaux présentant une bonne résistance à l'eau sur les parties basses des bâtiments.
- Mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie, des tableaux électriques, des produits polluants et autant que faire se peut, des stocks.
- Arrimage des cuves.

En bordure des fossés busés, les constructions nouvelles et les clôtures sont autorisées à condition de respecter une marge de recul égale à 1,5 fois le diamètre de la buse enfouie, mesuré à partir de l'axe de la buse.

En bordure des cours d'eau, vallats et fossés à l'air libre, les constructions nouvelles autorisées, les remblais, les installations et travaux divers, les clôtures en dur doivent respecter les marges de recul suivantes mesurées de part et d'autre de l'axe du cours d'eau, vallat ou fossé à ciel ouvert :

- Fossé Sud : 15 mètres
- Autres ruisseaux, fossés, vallats : 5 mètres.

Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En zone inondable de hauteur inférieure à 0,50 m (ensemble des zones inondables par moins de 0,50 m identifiées au plan de zonage : lit majeur, zones de débordement et de ruissellement), la reconstruction ne sera autorisée que si la cause du sinistre n'est pas l'inondation et à condition que la cote des sous faces des planchers constituant la SHON soit calée 0,60 m au-dessus du terrain naturel et que les dispositions soient prises pour limiter la vulnérabilité des équipements (mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie....).

Article IIIAU 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation publique.

Ils doivent avoir des caractéristiques correspondant à la destination et aux besoins des constructions projetées et répondre aux exigences concernant les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Tout accès nouveau est interdit sur la RD 999 et la RD 3.

Le long des autres routes départementales, les accès directs nouveaux devront être regroupés

2) Voirie

Les constructions doivent être desservies par des 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 permettre le passage des véhicules de ramassage des ordures ménagères.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Dans le cas de lotissement, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou des zones arrières.

Article IIIAU 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

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

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel désigné à cet effet. En cas d'imperméabilisation des sols (construction neuve, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il sera exigé la mise en œuvre de mesures compensatoires. Les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols telles que bassins de compensation, doivent être mises en œuvre afin de ne pas aggraver la situation en aval et s'établir à minima sur la base des recommandations de la D.I.S.E., à savoir 100 l/m² imperméabilisé de rétention, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

4) Electricité – Téléphone – Télédistribution

Les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent obligatoirement être réalisés en souterrain.

Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article IIIAU 5 - Superficie minimale des terrains

Sans objet

Article IIIAU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres de l'axe de ces voies.

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

Article IIIAU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives dans les cas suivants :

- Dans les opérations d'ensemble : les constructions peuvent être édifiées en limites séparatives, à l'exception des limites du terrain d'assiette de l'opération, où seules s'appliquent les règles du cas général ci-dessous.
- En cas d'accord entre propriétaires voisins, passé sous forme d'acte authentique pour réaliser un projet d'ensemble présentant une unité architecturale.
- Pour les bâtiments annexes (garages, abris de jardins, auvent...) n'excédant pas 3 mètres de hauteur totale.

Cas particulier : Piscines

Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0.60m par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

Article IIIAU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article IIIAU 9 - Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 30% de la superficie du terrain ou du lot à bâtir dans les opérations d'ensemble.

Article IIIAU 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions, comptée à compter du terrain naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout de la couverture et à 9 mètres au faîtage, sauf pour les équipements publics où elle pourra atteindre 13 mètres.

Le dépassement de la hauteur maximale pourra être admise pour les annexes fonctionnelles notamment les cheminées, antennes, machineries d'ascenseur ou de monte-charge.

Article IIIAU 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur totale, hors portail. Elles devront être enduites sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec les façades des bâtiments environnants.

Dans les zones non aedificandi des cours d'eau, vallats et fossés non busés, les clôtures devront autoriser l'écoulement et l'expansion des eaux de crues. Elles devront être réalisées sur toute la hauteur en grilles ou grillages ou être ajourées verticalement sur une surface au moins égale aux deux tiers de leur surface totale et éventuellement assises sur un muret bas maçonné de 30 cm de hauteur maximale.

En zone inondable, les clôtures en dur perpendiculaires à l'écoulement des eaux sont interdites ; celles parallèles à l'écoulement sont déconseillées ; les clôtures en grillage doublées ou non d'une haie doivent être privilégiées.

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

Article IIIAU 12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs

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 à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès et les aires de manœuvre. Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Les obligations sont les suivantes

Habitation : 2 places de stationnement par logement, dont 1 non close.

Dans le cadre des opérations d'ensemble à vocation d'habitat, seront en plus prévues une ou plusieurs aires collectives de stationnement, hors espaces privatifs ou en accompagnement de la voirie, d'une capacité totale égale au nombre de logements de la zone.

Pour les logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il est exigé une seule place de stationnement par logement, conformément au Code de l'urbanisme.

Constructions et installations d'intérêt collectif :

- Etablissements scolaires du premier degré : 1 place de stationnement par classe
- Etablissements scolaires du second degré : 2 places de stationnement par classe
- Etablissements d'enseignement pour adultes : 5 places de stationnement par classe
Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.
- Cliniques, maisons de repos, maisons de convalescence, maisons de retraite : une place pour deux lits.
- Equipements socio-culturels (médiathèque, crèche...) : 1 place de stationnement pour 50 m² de SHON.
- Salle de spectacle, salle de réunion, équipements sportifs : le nombre de places de stationnement imposé est calculé en divisant par quatre la capacité d'accueil déclarée de l'établissement.

Les aires de stationnement collectives doivent être réalisées en matériaux non imperméables.

Modalités d'application :

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, aucun emplacement nouveau de stationnement n'étant alors exigé.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat :

- Soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- Soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

À défaut, le pétitionnaire est tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics, conformément au Code de l'Urbanisme (article L. 421-3, alinéa 7).

Article IIIAU 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - Obligations imposées aux constructeurs

Les plantations existantes sont maintenues ou remplacées par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de surface supérieure ou égale à 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain. Ces arbres peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Afin de limiter les ruissellements pluviaux, 50% au moins de la superficie des terrains destinés à recevoir une construction devra être aménagée en espaces non imperméabilisés, végétalisés ou plantés.

Les aires collectives de stationnement aménagées dans les opérations d'ensemble en application de l'article IIIAU 12 devront être traitées en matériaux non imperméables.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention sont paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de jeux...

Article IIIAU 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Le Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) de la zone est fixé à 0,15.

Ne sont pas soumis à la règle de densité les bâtiments à usage d'équipement public (bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers...) pour lesquels la densité découle de l'application stricte des règles fixées par les articles 3 à 13.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone, en partie incluse en secteur inondable, à protéger en raison d'un potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Seules y sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Article A 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

En zone A, hors zone inondable, est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que :

- La construction des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux, du matériel agricole et des équipements nécessaires à l'exploitation.
- Les constructions à usage d'habitation, sous réserve des conditions fixées par l'article A 2 ci-après.
- Les gîtes ruraux, sous réserve des conditions fixées par l'article A2 ci-après.
- Le camping à la ferme.
- Les activités de préparation et d'entraînement d'équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.
- Les serres de production.
- Les installations et constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructures.
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et en particulier les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- Les affouillements et exhaussements nécessaires à l'exploitation agricole, à la réalisation des bassins de rétention ainsi que les affouillements et exhaussements liés aux constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires.
- **La création d'une voirie d'accès à la gare nouvelle et les travaux d'affouillements et d'exhaussement qui lui sont liés.**

Sont notamment interdits :

- Les carrières
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les habitations légères de loisirs
- Le stationnement des caravanes
- Les installations et travaux divers suivants : parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public, aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules, garages collectifs de caravanes
- Les éoliennes

En zone A inondable, est interdite :

- Toute construction ou installations nouvelle, quel que soit le niveau d'eau.

Article A 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sur l'ensemble de la zone A, hors zone inondable :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole sont admises à condition qu'existe sur la même unité foncière un bâtiment d'exploitation d'une superficie minimale de 100 m², que la construction à usage d'habitation soit implantée à moins de 150 mètres du bâtiment d'exploitation et que la superficie de la construction nouvelle à usage d'habitation n'excède pas 200 m².
En cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation, les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement ou simultanément à la construction des bâtiments à usage d'habitation.
- Les gîtes ruraux sont autorisés à condition d'être aménagés à l'intérieur du bâti existant ou en extension du corps d'habitation, dans la limite de 60 m² de S.H.O.N. par gîte
- Le changement de destination à usage d'habitat, de bureaux ou d'hébergement hôtelier des bâtiments qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, sont repérés au plan de zonage.
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
 - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
 - des ouvrages pour la sécurité publique,
 - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
 - des infrastructures ferroviaires.

La création d'une voirie d'accès à la gare nouvelle.

Peuvent être autorisés même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En zone A inondable :

- L'extension des constructions existantes est autorisée :
 - Pour les habitations : une seule fois dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par habitation, avec mise hors d'eau de la SHON créée (côte des sous faces des planchers constituant la SHON, 0,60 m au-dessus du terrain naturel dans les secteurs inondables par moins de 0,50 m d'eau, côte des sous faces des planchers constituant la SHON, 1,00 m au-dessus du terrain naturel dans les secteurs inondables par plus de 0,50 m d'eau).
 - Pour les bâtiments à caractère agricole : une seule fois, dans la limite de 20% de l'emprise existante, avec mise hors d'eau de la SHON, des produits polluants, des locaux abritant des animaux et des locaux de transformation (côte des sous faces des planchers constituant la SHON, 0,60 m au-dessus du terrain naturel dans les secteurs inondables par moins de 0,50 m d'eau, côte des sous faces des planchers constituant la SHON, 1,00 m au-dessus du terrain naturel dans les secteurs inondables par plus de 0,50 m d'eau).
- L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :
 - des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
 - des ouvrages pour la sécurité publique,
 - des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
 - des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En bordure des fossés busés, les constructions nouvelles et les clôtures sont autorisées à condition de respecter une marge de recul égale à 1,5 fois le diamètre de la buse enfouie, mesuré à partir de l'axe de la buse.

En bordure des cours d'eau, vallats et fossés à l'air libre, les constructions nouvelles autorisées, les remblais, les installations et travaux divers, les clôtures en dur doivent respecter les marges de recul suivantes mesurées de part et d'autre de l'axe du cours d'eau, vallat ou fossé à ciel ouvert :

- Fossé Sud : 15 mètres
- Autres ruisseaux, fossés, vallats : 5 mètres.

Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, sur l'ensemble de la zone A, hors zone inondable, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En zone inondable, la reconstruction ne sera autorisée que si le sinistre n'est pas l'inondation et sous réserve des conditions suivantes :

- **en zone inondable de hauteur inférieure à 0,50 m (zone < 0,50 m IPSEAU, lit majeur, zones de débordement et de ruissellement)** : la côte des sous faces des planchers constituant la SHON devra être calée 0,60 m au-dessus du terrain naturel et les dispositions prises pour limiter la vulnérabilité des équipements (mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie....).
- **en zone inondable de hauteur supérieure à 0,50 m** : la côte des sous faces des planchers constituant la SHON devra être calée 1,00 m au-dessus du terrain naturel et un plancher refuge (niveau R+1) aménagé.

Article A 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation publique. 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.

Tout accès nouveau est interdit sur la RD 999 et la RD 3.

Le long des autres routes départementales, les accès directs nouveaux devront être regroupés.

2) Voies

Les constructions doivent être desservies par des 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.

Article A 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

1) Eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

En l'absence de réseau public, les constructions et installations autorisées en application de l'article A 1 peuvent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur, notamment en matière de potabilité (teneur en nitrates).

Les ressources privées destinées à l'alimentation humaine autres que celles réservées à l'usage personnel d'une famille (dans le cas de gîtes notamment) devront faire l'objet d'une autorisation préfectorale et d'un contrôle sanitaire.

2) Assainissement

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

3) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel désigné à cet effet. En cas d'imperméabilisation des sols (construction neuve, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il sera exigé la mise en œuvre de mesures compensatoires.

Les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols telles que bassins de compensation, doivent être mises en œuvre afin de ne pas aggraver la situation en aval et s'établir à minima sur la base des recommandations de la D.I.S.E., à savoir 100 l/m² mperméabilisé de rétention, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

4) Electricité – Téléphone - Télédistribution

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

Article A 5 - Superficie minimale des terrains

La superficie et la configuration des terrains doivent être telles qu'elles puissent satisfaire aux exigences réglementaires et techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

Article A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

En limite des routes départementales énumérées ci-dessous, les constructions nouvelles devront être implantées au-delà de la distance fixée ci-après :

- RD 999 (Route de Beaucaire) : sauf dispositions différentes mentionnées aux documents graphiques : 75 m de l'axe de l'infrastructure routière
- RD 546 (Route de Rodilhan) : 15 m de l'axe de la route
- RD 403 (Rue de la République) : 15 m de l'axe de la route
- RD 503 (Avenue Pierre Mendès France - Gare) : 15 m de l'axe de la route
- RD 3 (Route de Bellegarde) : 15 m de l'axe de la route
- RD 163 (Route de Jonquières à Bellegarde) : 20 m de l'axe de la route
- RD 346 (Route de Bouillargues) : 15 m de l'axe de la route

Article A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Si le bâtiment est implanté en limite séparative, sa hauteur ne devra pas excéder 4 mètres.

Article A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

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

Article A 9 - Emprise au sol des constructions

Non règlementé

Article A 10 - Hauteur maximale des constructions

Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 7,5 mètres à l'égout de la toiture.

Pour les bâtiments d'exploitation agricole, la hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, est fixée à 14 mètres au faîtage.

Cette hauteur maximale est portée à 25 mètres pour les silos.

En cas d'extension de bâtiments ayant une hauteur supérieure à celle indiquée ci-dessus, la hauteur pourra atteindre celle de la construction existante.

Article A 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

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

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

L'implantation des constructions neuves devra tenir compte de l'environnement naturel, de la topographie des lieux, du couvert végétal, du bâti existant. Les terrassements seront strictement limités à l'assiette de la construction projetée de manière à éliminer tout effet de butte artificielle.

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance (interdiction de plaques galvanisées brutes)

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2 mètres de hauteur totale. Elles doivent respecter les reculs suivants : 2 mètres de l'axe des chemins ruraux, 3 mètres de la rive d'un fossé.

Article A 12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs

Non règlementé

Article A 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations.

Les espaces boisés classés figurant au plan du PLU sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Des plantations accompagneront les bâtiments agricoles de grands volumes de façon à casser l'effet de masse et limiter leur impact visuel.

Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre I - Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone naturelle à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt.

Elle comprend :

- un **secteur Na** de protection des captages d'eau potable,
- un **secteur Nb** de protection de la station d'épuration,
- un **secteur Nc** de constructibilité limitée à l'intérieur duquel est seule autorisée l'extension limitée des constructions existantes,
- un **secteur Np** correspondant à des équipements sportifs,
- un **secteur Nd** correspondant à la future aire d'accueil des gens du voyage,
- un **secteur Nm** correspondant à l'emprise réservée à l'exploitation d'une carrière et à l'implantation des installations de traitement et de stockage de matériaux et d'activités connexes, relevant le cas échéant du régime des installations classées pour la protection de l'environnement. Cette carrière étant exclusivement réservée à l'approvisionnement en matériaux du Contournement Nîmes- Montpellier (CNM) de la LGV, la durée de son exploitation est strictement liée à la durée du chantier de la LGV.

Article N 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

En secteur Na, est interdite toute construction autre que :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des captages d'eau potable.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions et installations autorisées sur le secteur et aux ouvrages de protection contre le risque hydraulique (bassins de rétention).

En secteur Nb, est interdite toute construction autre que :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement de la station d'épuration.
- Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à des constructions et installations autorisées sur le secteur.

En secteur Nc est interdite toute construction nouvelle et toute extension d'une construction existante autre que celles autorisées en application de l'article N 2, ainsi que les exhaussements et affouillements des sols liés.

En secteur Np est interdite toute construction ou utilisation du sol autre que celles liées à l'utilisation des équipements sportifs (vestiaire, local technique) sous réserve des conditions fixées par l'article N2.

En secteur Nd est interdite toute occupation ou utilisation du sol autre que celles liées à l'aménagement et au fonctionnement de l'aire d'accueil des gens du voyage (bâtiment d'accueil, sanitaires, locaux communs...)

En secteur Nm, sont interdites :

- Les constructions à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, d'activités commerciales et artisanales, d'activités agricoles et forestières,
- Les constructions à destination d'activités industrielles non liées à l'exploitation de carrière, au traitement et stockage de matériaux ;

- Les constructions à destination d'entrepôt non liées à l'exploitation de carrière ou au traitement et stockage de matériaux ;
- Les constructions à destination de bureau non liées à l'exploitation de carrière ou au traitement et stockage de matériaux ;
- Les terrains de camping et de caravaning, les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de sports et loisirs motorisés ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles autorisées en application de l'article 2 ci-après ;
- Les éoliennes et parcs photovoltaïques.

Sur l'ensemble de la zone N, hors secteurs Na, Nb, Nc, Nd, Np et Nm sont seuls autorisés l'entretien courant et l'aménagement des constructions existantes, sans changement de destination ni création de surface de plancher hors œuvre nette (S.H.O.N.).

Article N 2 - Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En secteur Np est interdite toute construction ou installation autre que celles liées à l'utilisation des équipements sportifs (vestiaire, local technique) sous réserve que la surface hors œuvre brute (S.H.O.B.) de ces constructions restent inférieure à 50 m², que leur implantation ne fasse pas obstacle au bon écoulement des eaux et que le plancher constituant la SHOB soit situé à la côte d'1,00 m au-dessus du niveau du terrain naturel.

En secteur Nc :

- L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date de publication du POS (14.02.1983), ayant une Superficie Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) au moins égale à 80 m², à cette même date est autorisée ; cette extension est autorisée dans la limite de 30% de la Surface Hors Œuvre Nette de Plancher existante à cette même date, et de 200 m², de surface de plancher hors œuvre nette totale, y compris l'existant.
- L'extension des constructions à usage d'activités, existantes à la date de publication du POS (14.02.1983), est autorisée dans la limite de 100% de la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) existante à cette même date, et de 300 m², de surface hors œuvre brute totale, y compris l'existant.

En secteur Nc inondable, l'extension des constructions à destination d'habitation existantes est autorisée avec mise hors d'eau de la SHON créée, une seule fois dans la limite de 20 m² d'emprise au sol par habitation : côte des sous faces des planchers constituant la SHON, 0,60 m au-dessus du terrain naturel dans les secteurs inondables par moins de 0,50 m d'eau (zone < 0,50 m IPSEAU, lit majeur, zones de débordement et de ruissellement), côte des sous faces des planchers constituant la SHON, 1,00 m au-dessus du terrain naturel dans les secteurs inondables par plus de 0,50 m d'eau.

En secteur Nm, sont autorisées :

- Les carrières, les installations de traitement et de stockage de matériaux relevant, le cas échéant, de la législation relative aux installations classées pour la protection de l'environnement, ainsi que les bureaux et locaux liés hors logement (locaux du personnel...).
- Les exhaussements et affouillements de sol.

Sur l'ensemble de la zone N, l'édification d'ouvrages et outillage techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :

- des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
- des ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
- des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée, même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

En bordure des fossés busés, les constructions nouvelles et les clôtures sont autorisées à condition de respecter une marge de recul égale à 1,5 fois le diamètre de la buse enfouie, mesuré à partir de l'axe de la buse.

En bordure des cours d'eau, vallats et fossés à l'air libre, les constructions nouvelles autorisées, les remblais, les installations et travaux divers, les clôtures en dur doivent respecter les marges de recul suivantes mesurées de part et d'autre de l'axe du cours d'eau, vallat ou fossé à ciel ouvert :

- Fossé Sud : 15 mètres
- Autres ruisseaux, fossés, vallats : 5 mètres.

Reconstruction après sinistre

En application de l'article L. 111-3 du Code de l'urbanisme, sur l'ensemble de la zone N, hors secteur inondable, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

En zone inondable, la reconstruction ne sera autorisée que si le sinistre n'est pas l'inondation et sous réserve des conditions suivantes :

- en zone inondable de hauteur inférieure à 0,50 m (zone < 0,50 m IPSEAU, lit majeur, zones de débordement et de ruissellement) : la côte des sous faces des planchers constituant la SHON devra être calée 0,60 m au-dessus du terrain naturel et les dispositions prises pour limiter la vulnérabilité des équipements (mise hors d'eau des locaux techniques de type chaufferie...).
- en zone inondable de hauteur supérieure à 0,50 m : la côte des sous faces des planchers constituant la SHON devra être calée 1,00 m au-dessus du terrain naturel et un plancher refuge (niveau R+1) aménagé.

Article N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Tout accès nouveau est interdit sur la RD 999 et la RD 3.

Le long des autres routes départementales, les accès directs nouveaux devront être regroupés.

Article N4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes,

En l'absence de réseau public, les constructions doivent être desservies par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

Cette obligation ne s'impose pas au **secteur Nm** du fait de son caractère (occupation temporaire)

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers conformes à la législation en vigueur.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant s'il existe, sinon vers un exutoire naturel désigné à cet effet. En cas d'imperméabilisation des sols (construction neuve, extension d'une construction existante avec création d'emprise nouvelle au sol, aire de stationnement), il sera exigé la mise en œuvre de mesures compensatoires. Les mesures compensatoires à l'imperméabilisation des sols telles que bassins de compensation, doivent être mises en œuvre afin de ne pas aggraver la situation en aval et s'établir à minima sur la base des recommandations de la D.I.S.E. , à savoir 100 l/m² imperméabilisé de rétention, avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha. En l'absence de réseau pluvial public, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe, sans stagnation, vers un déversoir approprié.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électriques, téléphoniques et de télédistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, sauf si des contraintes d'ordre technique s'y opposent. Ils seront alors posés en corniches ou bandeaux.

Les abris compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

Article N 5 - Superficie minimale des terrains

La superficie et la configuration des terrains doivent être telles qu'elles puissent satisfaire aux exigences réglementaires et techniques en matière d'assainissement individuel et de protection des captages d'eau.

Article N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres de l'axe des voies et chemins ouverts à la circulation publique.

Ces dispositions ne s'appliquent pas en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

En limite des routes départementales énumérées ci-dessous, les constructions nouvelles devront être implantées au-delà de la distance fixée ci-après :

- RD 999 (Route de Beaucaire) : sauf dispositions différentes mentionnées aux documents graphiques : 75 m de l'axe de l'infrastructure routière
- RD 546 (Route de Rodilhan) : 15 m de l'axe de la route
- RD 403 (Rue de la République) : 15 m de l'axe de la route
- RD 503 (Avenue Pierre Mendes France - Gare) : 15 m de l'axe de la route
- RD 3 (Route de Bellegarde) : 15 m de l'axe de la route
- RD 163 (Route de Jonquières à Bellegarde) : 20 m de l'axe de la route
- RD 346 (Route de Bouillargues) : 15 m de l'axe de la route

Article N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Sur l'ensemble des secteurs hors secteur Nm : les bâtiments à construire devront être édifiés de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, 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 en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.

En secteur Nm, les constructions et installations seront implantées en recul minimum de 5 mètres des limites séparatives correspondant aux limites du secteur.

Article N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé

Article N 9 - Emprise au sol des constructions

En secteur Nm, la surface de plancher maximale autorisée est de 50 m².

Article N 10 - Hauteur maximale des constructions

Sur l'ensemble des secteurs hors secteur Nm, la hauteur mesurée à l'égout de la couverture ne devra pas dépasser 7,5 mètres par rapport au terrain naturel.

En secteur Nm, la hauteur des constructions et installations autorisées ne pourra pas dépasser 5,00 m par rapport au terrain naturel.

Article N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

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

En secteur Nc, l'extension des constructions existantes devra se faire en harmonie avec la construction existante (en termes de volume, d'équilibre des ouvertures, de matériaux, de couleurs...).

Article N 12 - Aires de stationnement - Obligations imposées aux constructeurs

Non règlementé

Article N 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations - Obligations imposées aux constructeurs

Indépendamment de leur valeur spécifique, les éléments végétaux existants qui contribuent à donner au secteur son caractère sont préservés. En cas d'impossibilité, les arbres abattus sont remplacés sur place ou à proximité par des plantations au moins équivalentes.

Article N 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Sans objet