

PLAN LOCAL D'URBANISME

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

2 – Règlement écrit extrait (avant / après)

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	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
4 ^{ème} révision simplifiée	Annulée		-
3 ^{ème} modification (procédure simplifiée)	10.11.2017		27.01.2018
2 ^{ème} modification	03.03.2018		29.06.2019
4 ^{ème} modification (procédure simplifiée)	Annulée		-
5 ^{ème} modification (procédure simplifiée)	08.11.2018		23.03.2019
1 ^{ère} mise en compatibilité	08.12.2020		

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

Les compléments portés au règlement de la zone IIAU par la mise en compatibilité du PLU sont surlignées en jaune

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 ferroviairespeut 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 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 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 règlementé 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 IIUA 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 :
 - 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
 - o 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 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-arbrisseau sur la base d'un m² minimum pour 50 m² de terrain**

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 réglementé 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.