

# PLAN LOCAL D'URBANISME

## Modification simplifiée n°2

Commune de Aubord  
Département du Gard

4

Règlement écrit



*Approbation du P.L.U. : DCM du 28/01/2013*  
*Mise à jour du P.L.U. : Arrêté du 15/05/2013*  
*Approbation de la révision « allégée » n°1 du P.L.U. : DCM du 27/01/2014*  
*Approbation de la modification n°1 du P.L.U. : DCM du 25/02/2014*  
*Approbation de la modification simplifiée n°1 du P.L.U. : DCM du 20/06/2014*  
*Mise à jour du PLU : Arrêté du 26/06/2014*  
*Approbation de la révision allégée n°2 du P.L.U. : DCM du 19/12/2016*  
**Approbation de la modification simplifiée n°2 du PLU : DCM du 14/12/2020**



## SOMMAIRE

<b>PREAMBULE : PRESENTATION DU REGLEMENT ET RAPPELS DIVERS</b>	<b>3</b>
1 - Champ d'application territorial	4
2 - Rappel de la structure du règlement	4
3 - Division du territoire en zones	5
4 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	7
3 – Dérogations, adaptations mineures et autres dispositions	8
4 - Risque inondation	9
5 – Protection du patrimoine archéologique	10
6 - Zones de bruit	10
7 – Droit à la ville pour les personnes handicapées	10
8 - Lexique	11
<b>TITRE I. APPLICATION AUX ZONES CONCERNEES PAR UN RISQUES D'INONDATION PAR RUISSELEMENT PLUVIAL INDIFERENCIE</b>	<b>27</b>
<b>TITRE II. DISPOSTIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>32</b>
Chapitre I - Zone UA	33
chapitre II - Zone UB	41
Chapitre III - Zone UC	48
Chapitre IV - Zone UE	55
Chapitre V - Zone UP	60
<b>TITRE III. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	<b>64</b>
Chapitre I - Zone 1AU	65
Chapitre II - Zone 2AU	68
Chapitre III - Zone 2AUE	76
Chapitre IV - Zone 2AUP	82
<b>TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>88</b>
Chapitre I - Zone A	89
<b>TITRE V. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>95</b>
Chapitre I - Zone Nc	96
Chapitre II - Zone Nj	99

**PREAMBULE : PRESENTATION DU  
REGLEMENT ET RAPPELS DIVERS**

## 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Aubord, aux personnes physiques et morales, publiques et privées.

## 2 - RAPPEL DE LA STRUCTURE DU REGLEMENT

Une réforme du Code de l'Urbanisme est entrée en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2016, modifiant la structure du règlement des PLU. Cependant, conformément au **décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015** relatif à la partie réglementaire du livre Ier du Code de l'Urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme : « *les dispositions des articles R151-1 à R151-55 du Code de l'Urbanisme dans leur rédaction en vigueur à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2016 sont applicables aux plans locaux d'urbanisme qui font l'objet d'une procédure d'élaboration ou de révision sur le fondement de l'article L 153-31 lorsque cette procédure a été prescrite après le 1<sup>er</sup> janvier 2016* ».

**L'élaboration du PLU d'Aubord ayant été prescrite avant le 1<sup>er</sup> janvier 2016, conformément à l'ancien article R.123-9 du Code de l'Urbanisme abrogé au 1<sup>er</sup> janvier 2016 : « Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :**

- 1° Les occupations et utilisations du sol interdites ;*
- 2° Les occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières ;*
- 3° Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public ;*
- 4° Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;*
- 5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou par des motifs architecturaux et paysagers ;*
- 6° L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ;*
- 7° L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ;*
- 8° L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ;*
- 9° L'emprise au sol des constructions ;*
- 10° La hauteur maximale des constructions ;*
- 11° L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au i de l'article R.123-11 ;*
- 12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement ;*
- 13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations ;*
- 14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R.123-10.*

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

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

### **3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

#### **3.1. LE ZONAGE GENERAL**

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones auxquelles s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du présent règlement. Il comprend :

#### **Les zones urbaines, dites « U »**

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

Sur ces zones, **correspondant au tissu urbain existant du village et à ses extensions**, s'appliquent respectivement les articles des différents chapitres du titre II du présent règlement :

- **La zone UA**, correspondant au centre ancien et comprenant un **secteur UAa**,
- **La zone UB**, couvrant la première extension du centre, zone d'habitation à densité moyenne.
- **La zone UC**, zone à vocation d'habitat pavillonnaire.
- **La zone UE**, destinée aux activités économiques.
- **La zone UP**, correspondant aux zones d'équipements publics.

#### **Les zones à urbaniser, dites « AU »**

*Peuvent être classées en zones à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Notamment, lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de cette zone.*

Les zones AU **correspondent au projet de ZAC de la Farigoule** et sont regroupées au Titre III du règlement. Elles comprennent ainsi :

- **La zone 1AU**, réservée pour une urbanisation ultérieure (après modification ou révision du Plan Local d'Urbanisme), à vocation principale d'habitat.
- **La zone 2AU**, réservée pour une urbanisation à court terme, à vocation principale d'habitat, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble et comprenant un **secteur 2AUa**,
- **La zone 2AUE**, réservée à l'accueil d'activités économiques,
- **La zone 2AUP**, correspondant à l'accueil d'équipements publics (collège et halle des sports).

### **La zone agricole, dite « A »**

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

La zone A comprend un **secteur Av** correspondant la zone de renaturation du Vistre. Les dispositions du titre IV du présent règlement s'appliquent sur ces zones.

### **La zone naturelle, dite « N »**

*Peuvent être classées en zones naturelles et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.*

Les dispositions du titre V du présent règlement s'appliquent sur ces zones.

La **zone Nc** correspond à une zone d'affouillement du sol, pour emprunt de matériaux, nécessaire à la ligne LGV (contournement de Nîmes et Montpellier), qui sera réhabilitée en bassins écreteurs des crues du Campagnole et du Rieu à la fin du chantier de la ligne LGV.

La **zone NJ** correspond à un secteur situé dans la plaine du Vistre où pourront s'installer des **jardins potagers « familiaux »**.

### **3.2. LES PRESCRIPTIONS PARTICULIERES QUI S'AJOUTENT OU SE SUBSTITUENT AUX ZONES OU SECTEURS DEFINIS CI AVANT :**

- **Les Emplacements Réservés** sont repérés aux documents graphiques et répertoriés dans une liste figurant dans les annexes au présent dossier.
- **Les Espaces Boisés Classés (EBC)** au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, sont repérés aux documents graphiques (plans de zonage).

Le classement en Espace Boisé Classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par l'article L.311-1 du Code forestier. Sauf application des dispositions de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, ces terrains sont inconstructibles.

- **Des bâtiments agricoles existants** ont été repérés par une étoile sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, afin de pouvoir bénéficier de changements de destination dans certaines conditions.
- **Les périmètres de risque d'inondation (aléas forts modérés, résiduels et ruissellement pluvial)** délimités aux documents graphiques du PLU et dont les prescriptions sont intégrées au règlement du PLU.
- **Les périmètres de protection (immédiat et rapproché) du « champ captant du Rouvier » définis par l'arrêté préfectoral du 19 septembre 2011.**  
A ces périmètres correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques approuvées, annexées au P.L.U. (Annexe n°6.4). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.
- **Les marges de recul minimum des constructions notamment le long des RD 135, RD 14 et RD13** repérées sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage du PLU).
- **Le périmètre de la ZAC de la Farigoule, créé le 05/03/2012** est reporté sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage), elle fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (cf. pièce n°3 du PLU)** ont été définies sur :
  - Le périmètre de projet de **ZAC multisites « La Farigoule »** correspondant aux zones : 1AU, 2AU, 2AUP et 2AUE.
  - Le secteur **UAa** situé en entrée de village en bordure de la RD135.

Ces secteurs sont repérés sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage) par un périmètre jaune.

- **Un périmètre faisant l'objet d'une servitude délimité au titre au titre de l'article L.151-41 5° alinéa du Code de l'Urbanisme.** Le secteur « **UAa** » situé en entrée de village le long de la RD 135 est porteur de forts enjeux, notamment paysagers. A ce titre, une servitude a été créée sur le périmètre du secteur UAa afin de limiter l'urbanisation pendant une durée au plus de cinq ans, dans l'attente de l'approbation d'un projet d'aménagement global par la commune. Ce secteur est représenté par un quadrillage rouge sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

#### **4 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

**Les règles qui sont et demeurent applicables au territoire communal :**

##### **4.1. LES ARTICLES D'ORDRE PUBLIC DU REGLEMENT NATIONAL D'URBANISME, NOTAMMENT :**

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

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

**Article R111-26 :** Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

**Article R111-27 :** Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

##### **4.2. LES ARTICLES L424-1 ET L313-2 DU CODE DE L'URBANISME RELATIFS AUX SURSIS A STATUER**

##### **4.3. AUTRES TEXTES :**

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

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

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

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

**4.4. LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE QUI ONT DES EFFETS SUR L'OCCUPATION ET L'UTILISATION DES SOLS ET FIGURANT EN ANNEXES DU PLU.**

**4.5. LES PERIMETRES VISES A L'ARTICLE R.151-52 DU CODE DE L'URBANISME QUI SONT REPORTES A TITRE D'INFORMATION SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES : EST CONCERNE LE PROJET DE Z.A.C. MULTISITES « LA FARIGOULE » DONT LE DOSSIER DE CREATION A ETE APPROUVE LE 5 MARS 2012.**

### **3 – DEROGATIONS, ADAPTATIONS MINEURES ET AUTRES DISPOSITIONS**

#### **1 - Adaptations mineures**

Les articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (article L152-3 du code de l'urbanisme).

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

#### **2 – Autres dispositions**

Conformément à l'article L.152-4 du Code de l'urbanisme,

*« L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme pour permettre :*

*1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la **suite d'une catastrophe naturelle** survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraires à ces règles ;*

*2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles **protégés au titre de la législation sur les monuments historiques**, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraires à ces règles ;*

*3° Des travaux nécessaires à **l'accessibilité des personnes handicapées** à un logement existant. L'autorité compétente recueille l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat et du maire ou du président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de plan local d'urbanisme, lorsqu'ils ne sont pas ceux qui délivrent le permis de construire ».*

Selon l'article L111-15 du Code de l'Urbanisme :

*« Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement».*

Selon l'article L111-23 du Code de l'Urbanisme :

*« La restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment ».*

## 4 - RISQUE INONDATION

Une inondation est une submersion plus ou moins rapide d'une zone avec des hauteurs d'eau et des vitesses variables. Le principal problème provient du développement des zones urbaines. Cela crée une imperméabilisation de certaines parties du bassin versant qui modifie fortement les conditions de ruissellement par :

- l'augmentation des volumes d'eau ruisselés (suppression de l'infiltration),
- l'accélération du transit des ruissellements vers le cours d'eau (diminution des temps de concentration), avec en conséquence une augmentation de l'intensité des crues en aval.

Le risque inondation est règlementé par deux documents :

- ◆ **Risque inondation par débordement : règlementé par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 04/04/2014**
- ◆ **Risque inondation par ruissellement indifférencié, étudié et pris en compte dans le cadre du « Schéma d'Aménagement Hydraulique de protection des zones habitées contre les inondations » d'Aubord-Général réalisé par BRL ingénierie en 2010-2011.**

En outre, dans toutes les zones ou parties des zones U, AU, A et N concernées par un risque inondation, lié au **PPRI d'Aubord** ou au ruissellement pluvial indifférencié défini par le « **Schéma hydraulique de protection des zones habitées contre les inondations du Rieu et du Campagnolle** », et délimité sur le plan de zonage à titre informatif, les occupations ou utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques.

Ces prescriptions peuvent être différentes suivant que l'aléa inondation soit considéré comme « fort », « modéré », « résiduel » ou dû au « ruissellement pluvial » et sont repérées sur les documents graphiques du règlement.

### Conventions applicables à toutes les zones :

- Les cotes du plan de masse du projet devront être rattachées au nivellement général de la France (NGF).
- Toute demande de permis de construire ou de permis d'aménager située en secteur d'aléa fort ou en secteur d'aléa modéré devra être accompagnée d'une attestation établie par l'architecte du projet ou par un géomètre agréé certifiant la réalisation de ce levé topographique et constatant que le projet prend en compte au stade de la conception les prescriptions de hauteur imposées par le règlement. Cette attestation précisera la cote du TN, la cote de référence, et les côtes des différents niveaux de planchers bâtis.
- les clauses du règlement conduisent parfois à imposer un calage des planchers, par rapport à la cote PHE ou la cote TN. Cette cote imposée (par exemple PHE+30cm ou TN+50cm) constitue un minimum. Dans le cas d'un calage par rapport à la cote PHE et dans l'hypothèse où celle-ci n'est pas définie, il conviendra de caler le plancher par défaut à :
  - TN+1,50m en zones d'aléa fort,
  - TN+0,8 m en zones d'aléa modéré,
  - TN+0,5 m en zone d'aléa résiduel et dans les zones de ruissellement pluvial
  - **La cartographie des côtes de référence dans les zones inondables figure en annexe du présent P.L.U. (pièce n° 6.5.)**
- Les travaux d'entretien et de gestion courants (traitements de façades, réfection de toiture, peinture, etc.) sont admis sans conditions.
- Lorsqu'un bâtiment est traversé par une limite de zonage, les mesures réglementaires correspondant au zonage le plus contraignant lui seront appliquées.
- Sauf précisions spécifiques, les mesures listées dans chaque partie peuvent être cumulatives : quand cela est permis, il est par exemple possible de combiner une extension de 20m<sup>2</sup> au sol et une annexe.

## **5 – PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE**

Avant tous travaux (constructions, assainissement, labours profonds, etc...) entraînant des terrassements et des affouillements dans les zones de sites historiques et archéologiques dont la liste figure en annexe du plan local d'urbanisme, prévenir la Direction Régionale des Affaires Culturelles Languedoc-Roussillon, afin de lui permettre de réaliser à titre préventif toutes les interventions nécessaires à l'étude scientifique ou à la protection du patrimoine archéologique.

## **6 - ZONES DE BRUIT**

Le classement sonore ne correspond ni à une servitude, ni à un règlement d'urbanisme, mais à une règle de construction fixant les performances acoustiques minimales que les futurs bâtiments devront respecter. En application de l'article 13 de la loi 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit, l'arrêté de classement sonore publié le 30 mai 1996 fixe le classement des infrastructures de transports routiers, autoroutiers et ferroviaires bruyants sur le territoire du Gard.

Les marges de recul sont délimitées aux documents graphiques et les prescriptions liées aux zones de bruits sont énoncées en annexe du PLU.

## **7 – DROIT A LA VILLE POUR LES PERSONNES HANDICAPEES**

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

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

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

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

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

## **8 - LEXIQUE**

Les définitions apportées ci-dessous à titre informatif résultent des lois, décrets, circulaires opposables à la date d'approbation du PLU. Elles ne peuvent prévaloir sur les définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme.

### **Accès**

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

### **Activités**

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

### **Activités artisanales**

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

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

### **Activités industrielles**

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

### **Affouillements et exhaussements du sol**

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

### **Aléa**

Probabilité d'apparition d'un phénomène naturel, d'intensité et d'occurrence données, sur un territoire donné. L'aléa est qualifié de résiduel, modéré ou fort en fonction de plusieurs facteurs : hauteur d'eau, vitesse d'écoulement, temps de submersion, délai de survenance. Ces facteurs sont qualifiés par rapport à l'événement de référence.

### **Alignement**

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

**Annexe**

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

**Arbres de hautes tiges**

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

**Baie**

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

**Bandeau**

Bande horizontale saillante, unie ou moulurée qui règne sur le pourtour d'un bâtiment.

**Bardage**

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

**Barreudage**

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

**Bâtiment**

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

**Batardeau**

Barrière anti inondation amovible.

**Bâtiment public**

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

**Berges**

Bords d'un cours d'eau.

**Bordure**

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



### **Camping, Caravane**

Le camping et le caravanning peuvent être interdits dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone).

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

Terrains de camping et autres terrains aménagés pour l'hébergement touristique : cf. notamment articles L443-1 et suivants, R421-19, R421-23, R443-1.

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

### **Carrière**

Une carrière est l'exploitation de substances visées à l'article 4 du Code Minier, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation. Les carrières dépendent de la législation sur les Installations Classées. Elles sont, à la date de l'approbation du présent PLU, soumises à autorisation dès lors que l'extraction des matériaux est supérieure à 2000 tonnes ou lorsque la superficie de l'affouillement est supérieure à 1000 m<sup>2</sup>. Toute autorisation d'ouverture fera l'objet d'une étude d'impact et d'une étude de danger, sera précédée d'une enquête publique et devra être compatible avec le Schéma Départemental des Carrières, s'il existe. En dessous des seuils ci-dessus mentionnés, l'exploitation des carrières peut relever de la Loi sur l'Eau (nomenclature visée par le décret du 29 mars 1993). Les carrières peuvent être interdites dans certaines zones du PLU (car incompatibles avec la vocation de la zone) ou autorisées sous conditions (*Lois n° 76.663 du 9 juillet 1976 et n° 93.3 du 4 janvier 1993*).

### **Changement de destination**

Transformation d'une surface pour en changer l'usage au regard des destinations établies à l'ancien article R.123-9 du code de l'urbanisme abrogé le 01/01/2016 :

- habitation,
- hébergement hôtelier,
- bureaux,
- commerce,
- artisanat,
- industrie,
- exploitation agricole ou forestière,
- fonction d'entrepôt
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Ces 9 classes ont été regroupées en fonction de leur vulnérabilité (b, c, d). A été intercalée une catégorie de vulnérabilité spécifique pour les établissements stratégiques ou recevant des populations vulnérables, tels que définis ci-après :

- a) établissements recevant des populations vulnérables et établissement stratégiques
- b) locaux de logements qui regroupent les locaux « à sommeil » : habitation, hébergement hôtelier, sauf hôpitaux, maison de retraite.... visés au a). Cette notion correspond à toute la construction et non aux seules « pièces à sommeil ». Gîtes et chambres d'hôtes font partie des locaux de logement. Pour les hôtels, gîtes et chambres d'hôtes, la création d'une chambre ou d'un gîte supplémentaire est considérée comme la création d'un nouveau logement.
- c) locaux d'activités : bureau, commerce, artisanat, industrie hors logement.
- d) locaux de stockage : fonction d'entrepôt, bâtiments d'exploitation agricole ou forestière hors logement.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (gymnase, piscine publique, école, mairie, services techniques, caserne, etc...) sont rattachées aux catégories de locaux correspondants (par exemple, les crèches et bâtiments scolaires sont des établissements recevant des populations vulnérables, les casernes et services techniques relèvent des établissements stratégiques, les gymnases et piscines publiques appartiennent aux locaux d'activité).

Les équipements d'intérêt général font l'objet d'une réglementation particulière.

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

Dans le règlement, il est parfois indiqué que des travaux sont admis sous réserve de ne pas augmenter la vulnérabilité. Sera considéré comme changement de destination augmentant la vulnérabilité une transformation qui accroît le nombre de personnes dans le lieu ou qui augmente leur risque, comme par exemple la transformation d'une remise en logements. Par rapport aux 4 catégories précédemment citées, la hiérarchie suivante, par ordre décroissant de vulnérabilité, est retenue : Établissements recevant des populations à caractère vulnérable > Habitation, hébergement hôtelier > bureaux, commerce, artisanat ou industrie > locaux de stockage (soit a > b > c > d). Par exemple, la transformation d'une remise en commerce, d'un bureau en habitation vont dans le sens de l'augmentation de la vulnérabilité, tandis que la transformation d'un logement en commerce réduit cette vulnérabilité.

A noter :

- Au regard de la vulnérabilité, un hôtel, qui prévoit un hébergement, est comparable à l'habitation, tandis qu'un restaurant relève de l'activité type commerce.
- Bien que ne changeant pas de catégorie de vulnérabilité (b), la transformation d'un logement en plusieurs logements accroît la vulnérabilité.

### **Clôtures**

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R\*421-12 du Code de l'Urbanisme. Elles doivent éventuellement respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture. L'implantation est définie par rapport à l'alignement. (*Code Civil, articles 647, 671 - plantation, servitude de visibilité en matière de voirie*).

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

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

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

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

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

### **Construction**

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

### **Contigu**

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

**Cote NGF**

Niveau altimétrique d'un terrain ou d'un niveau de submersion, ramené au Nivellement Général de la France (NGF).

**Cote PHE ou cote des Plus Hautes Eaux**

Cote NGF atteinte par la crue de référence. Cette cote est indiquée dans la plupart des cas sur les plans de zonage réglementaire. Entre deux profils, la détermination de cette cote au point considéré se fera par interpolation linéaire entre les deux profils amont et aval.

La cote de réalisation imposée (par exemple PHE+30cm) constitue un minimum.

**Cote TN ou cote Terrain Naturel**

Cote NGF du terrain naturel avant travaux, avant projet.

**Défrichement**

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

Le défrichement peut être direct ou indirect :

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

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

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

**Destinations**

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

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

- coiffure, soins esthétiques et soins corporels ;
- cordonnerie ;
- photo ;
- reprographie, imprimerie, photocopie ;
- optique ;
- fleuriste ;
- serrurerie ;
- pressing, retouches, repassage ;
- toilettage ;
- toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation...;

**Bureaux :**

- bureaux et activités tertiaires ;
- médical et paramédical : laboratoire d'analyses, professions libérales médicales ;
- sièges sociaux ;
- autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert comptable, écrivain public,
- éditeur, etc. ;
- bureau d'études : informatique, etc. ;
- agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente,

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

#### **Commerces :**

- commerce alimentaire :
  - o alimentation générale ;
  - o boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
  - o boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
  - o caviste ;
  - o produits diététiques ;
  - o primeurs ;
- cafés et restaurants ;
- équipement de la personne :
  - o chaussures ;
  - o lingerie ;
  - o sports ;
  - o prêt-à-porter (féminin, masculin, et enfants) ;
- équipement de la maison :
  - o brocante ;
  - o gros et petit électroménager ;
  - o gros et petit mobilier (literie, mobilier de bureau) ;
  - o quincaillerie ;
  - o tissus ;
  - o vaisselle et liste de mariage ;
- automobiles – motos –cycles :
  - o concessions, agents, vente de véhicule, etc. ;
  - o station essence ;
- loisirs :
  - o sports hors vêtements (chasse, pêche, etc.) ;
  - o musique ;
  - o jouets, jeux ;
  - o librairie, bouquiniste, papeterie ;
- divers :
  - o pharmacie hors CDEC ;
  - o tabac ;
  - o presse ;
  - o cadeaux divers ;
  - o fleuriste, graines, plantes ;
  - o horlogerie, bijouterie ;
  - o mercerie ;
  - o maroquinerie ;
  - o parfumerie ;
  - o galerie d'art ;
  - o animalerie

**Entrepôt** (stockage de marchandises, de matériels et de matériaux divers, etc...)

#### **Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

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

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

### **Exploitation agricole**

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

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

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

Activités d'appoint éventuelles à une activité agricole reconnue :

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

### **Exploitation forestière**

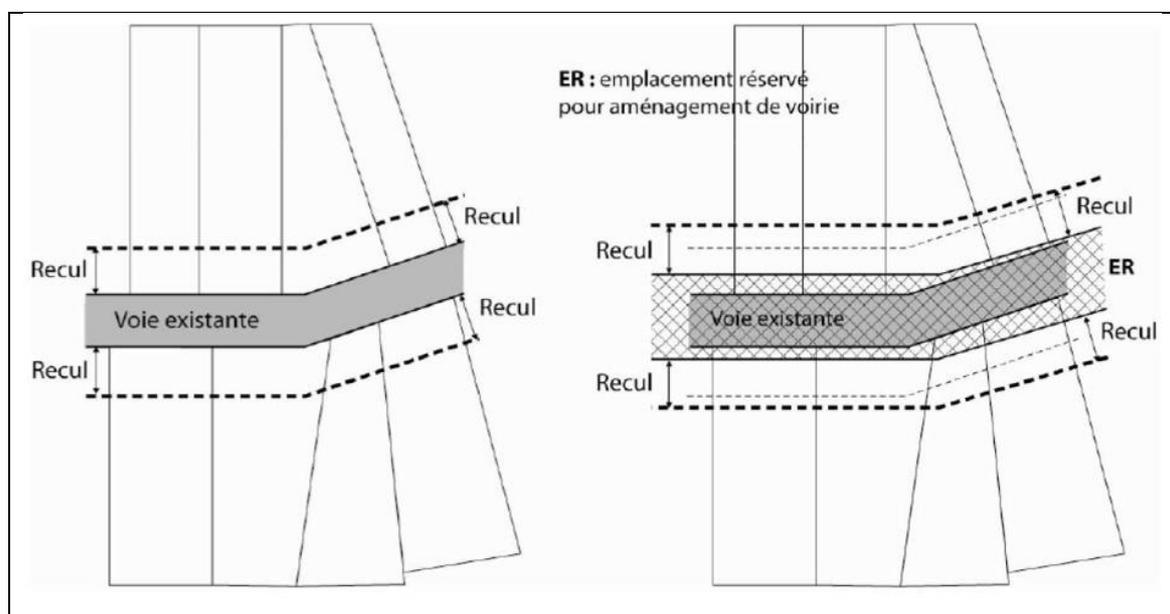
**Habitation** (y compris les foyers logements, les résidences de tourisme, les meublés...)

**Hébergement hôtelier**

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

### **Emplacements réservés**

Emprise désignée par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but de réaliser un équipement public ou d'intérêt général (ex : hôpital, école, ..), des opérations de voirie (création, élargissement...) ou des espaces verts. Le terrain devient alors inconstructible pour toute autre opération. Seules des autorisations à titre précaire peuvent éventuellement y être réalisées par le propriétaire. Les emplacements réservés sont recensés dans les annexes du PLU.



Le régime juridique est organisé notamment par les dispositions de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

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

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

### **Emprise au sol**

D'après l'article R\*420-1 du Code de l'urbanisme, « l'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ».

Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

### **Emprise d'une voie**

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

### **Emprises publiques**

Cette notion recouvre tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques, mais qui donnent accès directement aux terrains riverains. En effet, les règles de l'article 6 doivent être conçues pour ordonner les constructions par rapport aux lieux publics ouverts à la circulation.

Toutefois, bien qu'elles ne donnent pas accès directement aux propriétés riveraines, certaines emprises publiques nécessitent un ordonnancement d'implantation, et sont assujetties aux dispositions de l'article 6. Il s'agit notamment :

- des voies ferrées ;
- des cours d'eaux domaniaux.

### **Équipement collectif d'intérêt général**

Infrastructure ou superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public (alimentation en eau potable y compris les forages, assainissement, épuration des eaux usées, déchetteries, réseaux, infrastructures, équipements portuaires, équipements de transport public de personnes, digues de protection rapprochée des lieux densément urbanisés...).

### **Équipement public**

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

### **Espace libre**

Parties de terrain laissées libres de toute construction pouvant correspondre aux espaces verts, plantations, places de stationnement,...

### **Établissement recevant des populations vulnérables**

Comprend l'ensemble des constructions destinées à des publics jeunes, âgés ou dépendants (crèche, halte garderie, établissement scolaire, centre aéré, maison de retraite et résidence service, établissement spécialisé pour personnes handicapées, hôpital, clinique...).

### **Établissement stratégique**

Établissement nécessaire à la gestion de crise, tels que : caserne de pompiers, gendarmerie, police municipale ou nationale, salle opérationnelle, centres d'exploitation routiers etc.

### **Extension**

Il s'agit d'une augmentation de la surface et /ou du volume d'une construction, en continuité de l'existant (et non disjoint). On distingue les extensions de l'emprise au sol (créatrice d'emprise) et les extensions aux étages (sur l'emprise existante). Lorsqu'une extension est limitée (20 m<sup>2</sup>, 20%...), cette possibilité n'est ouverte qu'une seule fois à partir de la date d'approbation du document.

### **Façades**

Les façades sont des faces verticales en élévation d'un bâtiment (en élévation signifie généralement à l'exclusion des soubassements et parties enterrées).

### **Faîtage**

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

### **Franc-bord**

Le recul mentionné aux articles 6 doit être mesuré à partir du « haut du talus » du cours d'eau, fossé, appelé « franc bord ».

### **Hauteur**

Les éléments suivants ne sont pas pris en compte dans la définition de la hauteur d'une construction :

- balustrades et gardes corps à claire voie,
- partie ajourée des acrotères,
- pergolas,
- souches de cheminées,
- ouvrages techniques (machinerie d'ascenseur),
- accès aux toitures terrasses.

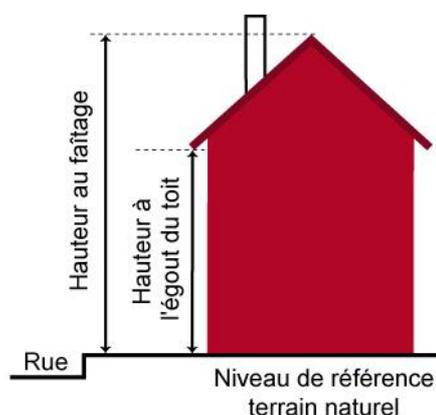
### ***Hauteur au faîtage***

La hauteur mesurée de la bordure du terrain naturel de référence au point le plus élevé du bâtiment, non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps.

### ***Hauteur à l'égout du toit (hauteur des façades)***

La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre la bordure du trottoir de la voie et le niveau le plus élevé de la façade.

Les hauteurs sont mesurées dans les conditions du croquis indicatif ci-dessous.



**Ilot**

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

**Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (ICPE)**

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

**Limites séparatives du terrain**

Les limites séparatives peuvent être différenciées en deux catégories :

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

**Marge de recul**

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

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

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

**Modification de construction :**

Transformation de tout ou partie d'une construction existante, sans augmentation d'emprise, de surface ou de volume (qui relèverait de l'extension), avec ou sans changement de destination.

**Mur bahut**

Muret bas.

**Niveau**

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

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

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

**Opération d'aménagement d'ensemble**

Peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du Code de l'Urbanisme :

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC) ;
- les lotissements ;
- les permis d'aménager ;
- les Associations Foncières Urbaines (AFU),

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

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

**Ouvrages publics et installations d'intérêt général**

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

- les équipements d'infrastructure (voies, réseaux et ouvrages afférents tels que réservoirs, stations d'épuration, transformateurs...).
- les équipements de superstructure (équipements scolaires, sociaux, hospitaliers, administratifs...).

Une installation d'intérêt général doit répondre à 3 critères :

- elle doit avoir une fonction collective,
- la procédure d'expropriation doit pouvoir être utilisée pour sa réalisation,
- le maître d'ouvrage doit être une collectivité publique ou un organisme agissant pour le compte d'une collectivité publique.

**Ouvrage technique ou superstructure**

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

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

**Ouvrant**

Surface par laquelle l'eau peut s'introduire dans un bâtiment (porte, fenêtre, baie vitrée....).

**Piscines**

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

**Plancher aménagé**

Ensemble des surfaces habitables ou aménagées pour accueillir des activités commerciales, artisanales ou industrielles. En sont exclus les locaux de stockage et les annexes.

**Plans de zonage ou documents graphiques**

Les mentions faites aux plans de zonage ou aux documents graphiques correspondent aux documents graphiques relatif au Plan Local d'Urbanisme.

**Projet**

Tout aménagement, installation ou construction nouveaux, incluant les extensions, mais également les projets d'intervention sur l'existant tels que les modifications ou les changements de destination.

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

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

**Retrait - prospect**

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

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

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

**Reconstruction**

Correspond à la démolition (volontaire ou après sinistre) et la réédification consécutive, dans un court délai, d'un bâtiment de même destination, d'emprise au sol inférieure ou égale et sans augmentation du nombre de niveaux. La demande de permis de démolir, s'il y a lieu, doit être concomitante avec la demande de construire. Une ruine n'est pas considérée comme une construction, sa réédification n'entre donc pas dans la présente définition.

**Réhabilitation**

Travaux de confortation, de mise au norme d'un bâtiment n'entraînant pas de changement de destination.

Elle peut par exemple comporter la restructuration interne d'un logement, voire la division d'un immeuble, voire l'augmentation du nombre de logements dans l'immeuble.

### **Secteur**

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

### **Services**

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

### **Servitude de passage**

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

### **Surface de plancher<sup>1</sup>**

D'après l'article R 111-22 du Code de l'urbanisme, « la surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du terrain du nu intérieur des façades après déduction :

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

### **Terrain naturel**

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

### **Toiture-terrasse**

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

### **Unité foncière**

---

<sup>1</sup> La Surface de Plancher se substitue depuis le 1<sup>er</sup> mars 2012 aux notions de Surface Hors Oeuvre Nette (SHON) et Surface Hors Oeuvre Brute (SHOB).

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

### **Voie**

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

### **Voie en impasse**

Petite rue sans issue.

### **Voie ouverte à la circulation générale**

Ce sont toutes les voies publiques ou privées, quels que soient leur statut ou leur fonction (voies piétonnes, cyclistes, routes, chemins...).

### **Voie privée**

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

### **Voie (voirie) publique**

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

### **Vulnérabilité**

Conséquences potentielles de l'impact d'un aléa sur des enjeux (populations, bâtiments, infrastructures, etc.). Notion indispensable en gestion de crise déterminant les réactions probables des populations, leurs capacités à faire face à la crise, les nécessités d'évacuation, etc.

### **Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.)**

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur public ou privé est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation (voir notamment articles L311-1 et suivants et articles R311-1 du Code de l'urbanisme) :

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

Au sein des périmètres de ZAC, le PLU doit comprendre des dispositions particulières précisées notamment aux articles L.151-27 et L.151-42 du Code de l'urbanisme.

### **Zone refuge**

Niveau de plancher couvert habitable (hauteur sous plafond d'au moins 1,80 m) accessible directement depuis l'intérieur du bâtiment, situé au-dessus de la cote de référence et muni d'un accès vers l'extérieur permettant l'évacuation (trappe d'accès, balcon ou terrasse). Cette zone refuge sera dimensionnée pour accueillir la population concernée, sur la base de 6m<sup>2</sup> augmentés de 1m<sup>2</sup> par occupant potentiel.

- Pour les logements, le nombre d'occupants potentiel correspond au nombre d'occupants du logement, fixé à 3 sans autre précision.

- Pour les établissements recevant du public (ERP), le nombre d'occupants potentiel correspond à l'effectif autorisé de l'établissement.
- Pour les bureaux et activités hors ERP, il appartient au propriétaire de fixer le nombre d'occupants maximal de son établissement.

**TITRE I – DISPOSITIONS PARTICULIERES  
APPLICABLES AUX ZONES CONCERNEES  
PAR UN RISQUE D'INONDATION PAR  
RUISSELLEMENT PLUVIAL INDIFFERENCIE**

## **AVERTISSEMENT :**

### **Inondations par débordement – PPRI d'Aubord :**

La commune d'Aubord est couverte par un Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014.

L'enveloppe des zones inondables du PPRI d'Aubord est délimitée par une trame spécifique de couleur bleue sur le document graphique du règlement (plan de zonage), les occupations ou utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques.

Le lecteur se reportera au **règlement du PPRI joint en annexe du PLU**. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

### **Inondations par ruissellement pluvial :**

La définition des zones inondables par ruissellement pluvial sur la commune est basée l'étude du « **Schéma d'aménagement hydraulique de protection des zones habitées contre les inondations d'Aubord-Générac** ». *BRLi – 2012*.

La zone d'inondation par « ruissellement pluvial » correspond aux secteurs concernés par des écoulements de surface, en nappe, sur le plateau des Costières. Elle concerne uniquement les zones agricoles (zone A) de la commune.

L'ensemble des règles et définitions qui suivent sont communes et donc applicables à plusieurs zones, ce qui signifie que chacun des articles ci-après s'appliquent en sus des dispositions du règlement, spécifiques à chaque zone (ce règlement étant issu de la « Doctrine de prise en compte du risque d'inondation dans l'urbanisme » élaborée par la DDTM du Gard).

**Dans toutes les zones ou parties des zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial indifférencié délimitées par une trame spécifique sur le document graphique du règlement (plan de zonage), les occupations ou utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques listée ci-après.**

### **Article 1 : Sont interdits :**

Dans la zone concernée par des zones inondables par « ruissellement pluvial indifférencié », sont interdits, en sus des dispositions propres à la zone concernée (zone A) :

- Les constructions nouvelles, à l'exception de celles citées à l'article 2 suivant, et notamment la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,8 m de hauteur.
- La modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements.
- Tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.

### **Article 2 : Sont autorisés :**

**Nota :** Lorsque la PHE n'est pas connue, en zone de ruissellement pluvial, on considèrera que  $PHE = TN+50 \text{ cm}$  et que  $PHE+30 \text{ cm} = TN+80\text{cm}$

Dans la zone concernée par des zones inondables par « ruissellement pluvial indifférencié », sont autorisés, sous réserve de respecter les dispositions propres à la zone A concernée :

#### **2.1) Constructions nouvelles :**

- La reconstruction est admise sous réserve :
  - de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
  - que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
  - de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
  - que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote  $PHE+30\text{cm}$ ,
  - que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.
- L'extension de l'emprise au sol des locaux de logements existants est admise dans la limite de  $20\text{m}^2$  supplémentaires sous réserve que :
  - la surface du plancher aménagé soit calée à la cote  $PHE + 30 \text{ cm}$ ,
  - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant sous la PHE.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au dessus de la PHE, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus  $PHE + 0,30 \text{ cm}$ ) dans la limite de  $20 \text{ m}^2$  d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau) ;
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- L'extension au-dessus de la PHE des bâtiments existants de logement et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :
  - qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni activité supplémentaire,
  - qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE).

- La création d'annexes est admise dans la limite de 20 m<sup>2</sup> au niveau du terrain naturel, une seule fois à compter de la date d'application du présent document.

## 2.2) Constructions existantes :

- La modification de construction sans changement de destination est admise au niveau du plancher existant.

La création d'ouvertures au-dessus de la cote PHE est admise.

La création d'ouverture en dessous de la cote PHE est admise sous réserve d'équiper tous les ouvrants sous la PHE de batardeaux.

## 2.3) Autres projets et travaux :

- La création ou l'extension de bâtiments agricoles ou forestiers de stockage ou d'élevage nécessaire à l'exploitation agricole est admise, sous réserve :
  - qu'elle ne constitue pas une construction à usage d'habitation, ni un bâtiment susceptible d'accueillir du public (caveau de vente, bureau d'accueil, etc.), ni un projet concernant une activité de transformation agro-alimentaire (cave particulière, fromagerie, etc.),
  - de ne pas dépasser 600m<sup>2</sup> d'emprise au sol nouveaux à compter de la date d'application du présent document,
  - que le demandeur soit exploitant à titre principal. Il devra donc fournir un justificatif (affiliation AMEXA ou relevé parcellaire ou tout autre justificatif),
  - de caler la surface du plancher à la cote de la PHE.

L'extension de tout type de bâtiments d'exploitation agricole pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à PHE) dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la PHE.
- Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :
  - qu'ils soient signalés comme étant inondables,
  - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
  - qu'ils ne créent pas de remblais,
  - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les équipements d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).

Pour les stations d'épuration, seules sont admises les mises aux normes des stations existantes et les extensions limitées à une augmentation de 20% du nombre d'équivalents habitants (EH), dans les conditions précisées au paragraphe ci-dessus, et sous réserve :

- que tous les locaux techniques soient calés au-dessus de la PHE+30cm,

- que tous les bassins épuratoires et systèmes de traitement (primaires et secondaires) soient étanches et empêchent l'intrusion de l'eau d'inondation (calage au dessus de la PHE+30cm)

Pour les déchetteries, seules les extensions des déchetteries existantes sont admises. A cette occasion l'ensemble des bennes devront être arrimées et les produits polluants (batteries, peintures, solvants, etc...) devront être stockés au-dessus de la PHE+30cm.

Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, poste de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE = 30 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires, ainsi que les affouillements et les exhaussements des sols 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 châssis et serres dont la hauteur au dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m sont admis.
- La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.
- Les opérations de déblais remblais indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol

**TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES  
AUX ZONES URBAINES**

## CHAPITRE I - ZONE UA

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA correspond au centre ancien du village. Elle est affectée principalement à l'habitation, ainsi qu'aux établissements, commerces et bureaux qui en sont le complément habituel. Elle se caractérise par une implantation dense et le plus souvent continue, dont les constructions sont édifiées le plus souvent à l'alignement des voies.

Elle comprend un secteur doté de règles particulières :

- **Le secteur UAa** : secteur actuellement non construit en bordure de la RD 135. Il s'agit d'un secteur à forts enjeux car situé en entrée de village. A ce titre, il fait à la fois l'objet :
  - d'une servitude au titre de l'article L151-41 5° du code de l'urbanisme encourageant la réalisation d'un programme d'aménagement global ;
  - d'Orientations d'Aménagement et de Programmation à respecter : cf. pièce n°3 du PLU.

La zone UA est en totalité concernée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques doivent être respectées : se reporter au règlement du PPRI joint en annexe du PLU.

Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

#### ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans toute la zone UA, y compris dans le secteur UAa, et quel que soit l'aléa d'inondation, sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à l'exception de ceux visés à l'article UA 2,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de ceux visés à l'article UA 2,
- Les changements de destination des locaux en rez-de-chaussée affectés à des activités de commerce, de bureau et d'artisanat,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- La création de nouveaux cimetières.
- La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques,
- La création de nouvelles stations d'épuration,
- La création de nouvelles déchèteries,
- Les campings, terrains de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées,

- Tout remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés , de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UA2,
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article UA2,
- Les carrières,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- Les éoliennes.

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU.

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

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1 sont admises, sous réserve

- de respecter les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU,
- que les constructions destinées à l'artisanat, aux entrepôts et à l'activité agricole autorisées soient compatibles avec la vie urbaine, les commodités du voisinage et ne comportent aucune nuisance incompatible avec une bonne qualité de vie en milieu urbain.
- que l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autorisée n'aggrave pas les dangers ou les inconvénients en résultant et soient compatibles avec la vie urbaine, les commodités du voisinage et ne comportent aucune nuisance incompatible avec une bonne qualité de vie en milieu urbain.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA 3 - ACCES – VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil et dont les caractéristiques répondent aux mêmes exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans la mesure du possible, l'aménagement de voie en impasse sera évité afin d'assurer au centre ville la notion de continuité qui le définit.

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

Aucun nouvel accès privatif ne doit se faire sur les routes départementales.

La création d'accès nouveaux (y compris par changement d'usage) sur la RD135 est interdite.

### **ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- Eau potable**

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

#### **- Eaux usées**

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

#### **- Eaux pluviales**

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

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés

#### **- Électricité et téléphone**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

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

## **ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

À défaut d'indication figurant aux documents graphiques, les constructions seront édifiées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.

L'implantation en retrait de l'alignement ou de l'emprise pourra être autorisé si :

- La construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins
- La construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots.
- Lorsque qu'une implantation en retrait permet de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

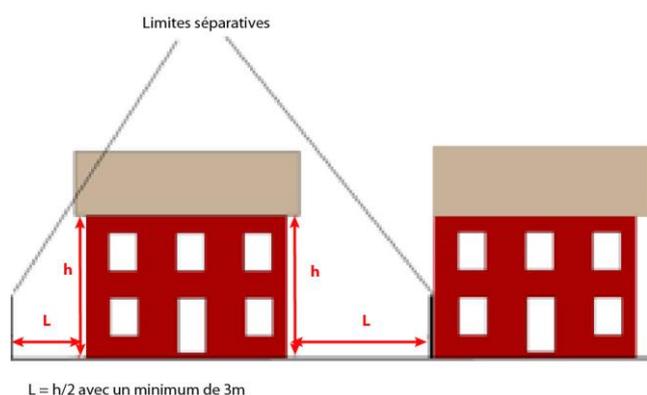
Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de la RD 135.

L'implantation le long des cheminements uniquement piétons est libre.

Les constructions devront être implantées en retrait de 6 mètres minimum du franc bord du Rieu. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau.

## **ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions seront implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



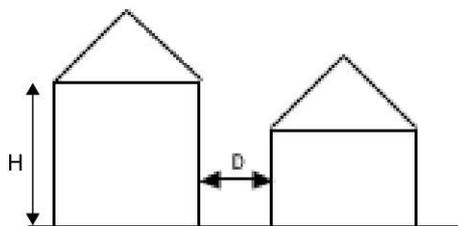
Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

### **Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :**

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale entre deux bâtiments soit égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ( $L = h$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



$D = H$  avec un minimum de 3 m.

### **ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 11 mètres au faîtage. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

### **ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R111-27 de Code de l'Urbanisme).

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

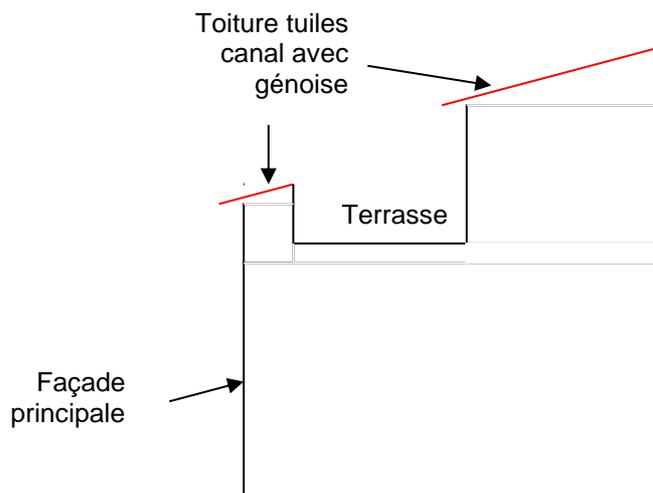
### Le volume :

Les toits à une pente sont à éviter, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

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

Dans tous les cas, elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale

L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.



Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

### Les percements

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

### Les matériaux

Les couvertures devront être réalisées en matériaux de type « tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal », les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

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

Les façades existantes ou nouvelles ainsi que les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

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

### La restauration de bâtiments anciens

L'architecture et le volume général des bâtiments devront absolument être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux des bâtiments existants.

Les baies devront être en harmonie parfaite avec celles existantes.

**Les clôtures**

La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm maximum.

Les clôtures seront obligatoirement d'une hauteur maximale de 1,80m.

Les murs bahuts devront être obligatoirement constitués de pierres ou enduits sur leurs deux faces.

**Les superstructures :**

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée de manière à garantir dans la mesure du possible la non visibilité depuis la rue et les espaces publics.

**Les éléments en façade et saillies :**

Afin de limiter leur impact visuel :

- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

**Les locaux commerciaux**

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

**ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES****Dans l'ensemble de la zone UA :**

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de constructions n'est pas règlementé.

**Uniquement dans le secteur UAa :****Pour les bicyclettes et voitures d'enfants :**

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300m<sup>2</sup>, la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup> et d'une superficie maximale de 25 m<sup>2</sup> sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminée à raison de :

- 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m<sup>2</sup> au minimum par logement de 3 pièces et au-delà ;
- 1 m<sup>2</sup> par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux, équipements, locaux d'activités artisanales ;

- 1 m<sup>2</sup> par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces ;

### **ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## CHAPITRE II - ZONE UB

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB correspond à l'extension du centre ancien dont les constructions sont édifiées en ordre semi-continu. Elle est affectée principalement à l'habitation ainsi qu'aux établissements, commerces et bureaux qui en sont le complément habituel.

La zone UB est en totalité concernée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques doivent être respectées : se reporter au règlement du PPRI joint en annexe du PLU.

Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

#### ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans toute la zone UB (quel que soit l'aléa d'inondation), sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à l'exception de ceux visés à l'article UB2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole à l'exception de ceux visés à l'article UB2,
- Les changements de destination des locaux en rez-de-chaussée affectés à des activités de commerce, de bureau et d'artisanat,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques,
- La création de nouvelles stations d'épuration,
- La création de nouvelles déchèteries,
- Les campings, terrains de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Tout remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UB2,
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article UB2,
- Les carrières,
- les installations photovoltaïques au sol,
- Les éoliennes.

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU.

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

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 sont admises, sous réserve

- de respecter les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU,
- que les constructions destinées à l'artisanat, aux entrepôts et à l'activité agricole autorisées soient compatibles avec la vie urbaine, les commodités du voisinage et ne comportent aucune nuisance incompatible avec une bonne qualité de vie en milieu urbain.
- que l'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) autorisée n'aggrave pas les dangers ou les inconvénients en résultant et soient compatibles avec la vie urbaine, les commodités du voisinage et ne comportent aucune nuisance incompatible avec une bonne qualité de vie en milieu urbain.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UB 3 - ACCES – VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil et dont les caractéristiques répondent aux mêmes exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans la mesure du possible, l'aménagement de voie en impasse sera évité afin d'assurer au centre ville la notion de continuité qui le définit.

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

Toute opération doit comporter un accès suffisant à une voie publique ou privée.

#### **ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **- Eau potable**

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

##### **- Eaux usées**

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

##### **- Eaux pluviales**

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

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

##### **- Électricité et téléphone**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

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

#### **ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

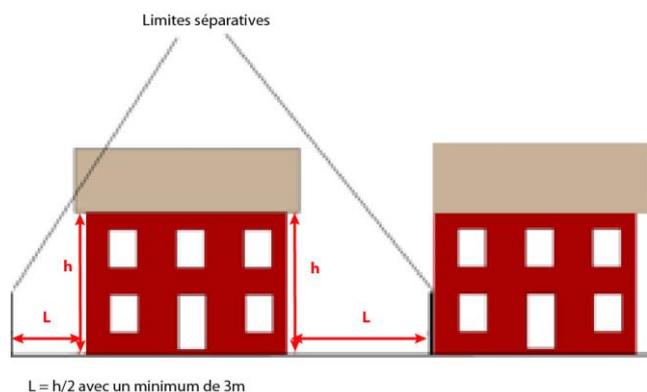
#### **ARTICLE UB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

À défaut d'indication figurant aux documents graphiques, les constructions seront édifiées, à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées ou en retrait de l'alignement ou de l'emprise, pour être en continuité d'implantation avec les immeubles voisins.

Les constructions devront être implantées en retrait de 6 mètres minimum du franc bord du Rieu. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau.

## **ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, les constructions seront implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



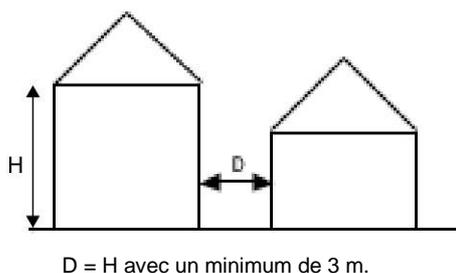
Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

### **Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :**

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale entre deux bâtiments soit égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ( $L = h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



## **ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75%.

## **ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 11 mètres au faîtage. Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

## **ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

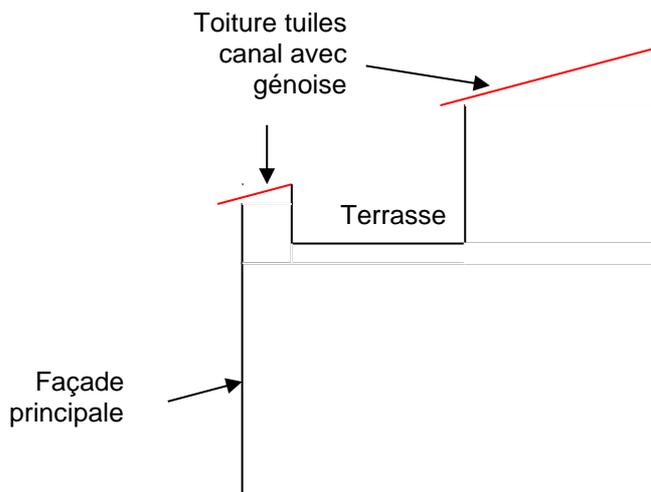
### **Le volume :**

Les toits à une pente sont à éviter, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

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

Dans tous les cas, elles doivent être effectuées en retrait de l'aplomb de la façade principale

L'aplomb doit alors être réalisé dans la continuité de la façade principale avec une toiture identique à celle du bâtiment (en tuiles canal ou double canal) poursuivie d'une génoise.



Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

### **Les percements**

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

### **Les matériaux**

Les couvertures devront être réalisées en matériaux de type « tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal », les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

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

Les façades existantes ou nouvelles ainsi que les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

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

### **Les annexes**

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

### **La restauration de bâtiments anciens**

L'architecture et le volume général des bâtiments devront absolument être respectés. L'aspect et les matériaux utilisés se référeront à ceux des bâtiments existants.

Les baies devront être en harmonie parfaite avec celles existantes.

### **Les clôtures**

La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm maximum.

Les clôtures seront obligatoirement d'une hauteur maximale de 1,80m.

Les murs bahuts devront être obligatoirement constitués de pierres ou enduits sur leurs deux faces.

### **Les superstructures :**

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée de manière à garantir dans la mesure du possible la non visibilité depuis la rue et les espaces publics.

### **Les éléments en façade et saillies :**

Afin de limiter leur impact visuel :

- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

### **Les locaux commerciaux**

Tout projet de devanture commerciale doit être étudié en tenant compte de l'ensemble des façades, du sol jusqu'à l'égout de toiture et viser au rétablissement de son équilibre. Toute séparation entre la partie commerciale et les étages supérieurs, sous forme de fausse génoise ou corniche, est proscrite.

Les devantures de boutiques ne doivent pas dépasser le niveau du plancher du premier étage ou du bandeau établi au-dessus du rez-de-chaussée.

### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser ainsi par catégorie de constructions est le suivant :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places par logement.
- Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées aux commerces de détail de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

### **ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés classés figurant sur les documents graphiques doivent être conservés conformément aux dispositions des articles L113-1 et L113-2 du Code de l'Urbanisme.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## CHAPITRE III - ZONE UC

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est une zone de moyenne densité englobant l'habitat pavillonnaire et les lotissements récents. Elle est affectée principalement à l'habitation, ainsi qu'aux établissements, commerces et bureaux qui en sont le complément habituel.

Il s'agit d'une zone de moyenne densité englobant l'habitat pavillonnaire qui s'est développé ces dernières années et couvrant les terrains équipés, destinés à accueillir les constructions nouvelles.

La zone UC est en totalité concernée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques doivent être respectées : se reporter au règlement du PPRI joint en annexe du PLU.

Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

#### ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans toute la zone UC (quel que soit l'aléa d'inondation), sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux hébergements hôteliers,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à la fonction unique d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les nouvelles Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE),
- La création de nouveaux cimetières.
- La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques,
- La création de nouvelles stations d'épuration,
- La création de nouvelles déchèteries,
- Les campings, terrains de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Tout remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UC2,

- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article UC2,
- Les carrières,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- Les éoliennes.

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU.

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

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 1 sont admises, sous réserve de respecter les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UC 3 - ACCES – VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil et dont les caractéristiques répondent aux mêmes exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'elles desservent.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour. Dans la mesure du possible, l'aménagement de voie en impasse sera évité afin d'assurer au centre ville la notion de continuité qui le définit.

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

La création d'accès nouveaux (y compris par changement d'usage) sur la RD135 est interdite.

#### **ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **- Eau potable**

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

##### **- Eaux usées**

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

##### **- Eaux pluviales**

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

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde avant rejet vers les exutoires appropriés.

##### **- Électricité et téléphone**

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

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être faite par des câbles posés sur la façade. Ils doivent emprunter un tracé unique qui doit les insérer au mieux dans l'architecture des bâtiments supports.

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

#### **ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

#### **ARTICLE UC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

À défaut d'indication figurant 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.

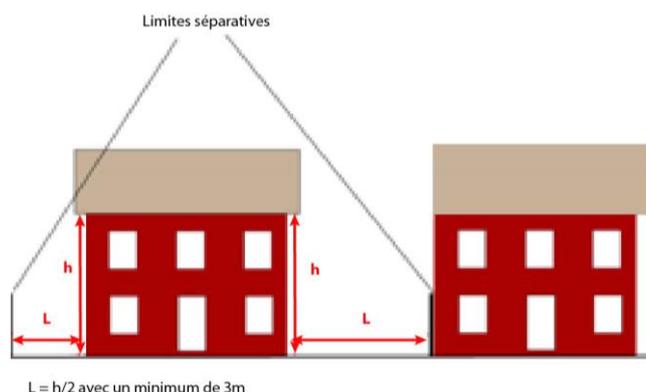
En bordure de la route départementale 135, les constructions seront implantées à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de la voie.

Les constructions devront être implantées en retrait de 6 mètres minimum du franc bord du Rieu et du Campagnole. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau.

## **ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les constructions dont la hauteur totale au faîtage n'excède pas 3,5 mètres, et dont la longueur en limite n'excède pas 10 mètres peuvent être implantées en limite séparative.



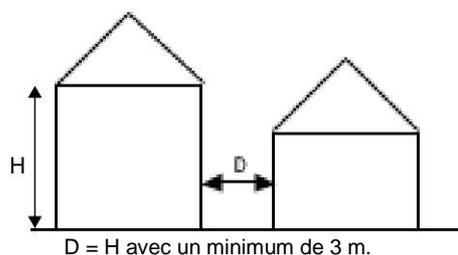
Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

### **Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :**

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale entre deux bâtiments soit égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ( $L = h$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



## **ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 50%.

## **ARTICLE UC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 9 mètres au faîtage.

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

## **ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

### **Le volume :**

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont à éviter, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

### **Les percements**

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

### **Les matériaux**

Les couvertures devront être réalisées en matériaux de type « tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal », les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

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

Les façades existantes ou nouvelles ainsi que les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

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

### **Les annexes**

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

**Les clôtures**

La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm maximum.

Les clôtures seront obligatoirement d'une hauteur maximale de 1,80m.

Les murs bahuts devront être obligatoirement constitués de pierres ou enduits sur leurs deux faces.

**Les superstructures :**

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée de manière à garantir dans la mesure du possible la non visibilité depuis la rue et les espaces publics.

**Les éléments en façade et saillies :**

Afin de limiter leur impact visuel :

- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

**ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser ainsi par catégorie de constructions est le suivant :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places par logement.
- Pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

**ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

La surface devant être laissée libre de construction, en pleine terre et plantée d'arbres à hautes tiges doit représenter au moins 10% de l'assiette foncière de l'opération.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100m<sup>2</sup> de terrain.

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

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE UC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

## CHAPITRE IV - ZONE UE

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée à accueillir des activités spécifiques à caractère de bureau, artisanales, commerciales, voire industrielles dans la mesure où elles sont compatibles avec l'environnement et la proximité des lieux habités.

Les règles propres à cette zone visent à assurer, dans les meilleures conditions l'insertion des installations et à réduire au maximum les nuisances pouvant être générées par des activités qui ne peuvent pas trouver place en zone à vocation principale d'habitat.

La zone UE est en totalité concernée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques doivent être respectées : se reporter au règlement du PPRI joint en annexe du PLU.

Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

#### ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans toute la zone UE (quel que soit l'aléa d'inondation), sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'habitation à l'exception de celles visées à l'article UE 2,
- L'extension des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation préfectorale,
- Les constructions destinées aux hébergements hôteliers,
- La création de nouveaux cimetières.
- La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques,
- La création de nouvelles stations d'épuration,
- Les campings, terrains de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Tout remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UE2,
- Les carrières,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- Les éoliennes.

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU.

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

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 1 sont admises, sous réserve :

- de respecter les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU,
- que l'extension autorisée des locaux de logements existants strictement nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements soit intégrée dans le volume de l'établissement d'activités, dans la limite de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher au maximum.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UE 3 - ACCES – VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil et dont les caractéristiques répondent aux mêmes exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

#### **Accès :**

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

Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie.

La création d'accès nouveaux (y compris par changement d'usage) sur la RD135 est interdite.

Sur la route départementale 14, la zone sera desservie par un seul carrefour.

Les accès nouveaux sur les routes départementales doivent faire l'objet d'une étude établie en concertation avec les services publics gestionnaires de la voie. Ils peuvent faire l'objet d'une interdiction pour des raisons de sécurité routière.

#### **Voirie :**

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

### **ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- Eau potable**

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

#### - Eaux usées

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

#### - Eaux pluviales

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

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

#### - Électricité et téléphone

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

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

### **ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

### **ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent être édifiées de telle manière que la distance entre le bâtiment et la limite d'emprise de la voie soit au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

À défaut d'indication figurant aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe des voies de :

- 35 mètres pour la route départementale 135 ;
- 20 mètres pour la route départementale 14.

Les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum du franc bord du Rieu. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau.

### **ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette obligation ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Les constructions destinées à l'habitation, nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des installations devront être intégrées ou jouxter les bâtiments à usage d'activités.

Les autres constructions et installations non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale entre deux bâtiments soit égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ( $L=H$ ), sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

### **ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à :

- 70% du terrain pour la partie destinée à l'activité
- 8% du terrain pour la partie destinée à l'habitation destinée au fonctionnement ou au gardiennage des établissements et installations.

### **ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 11 mètres au faitage.

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

### **ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

Afin de créer une animation visuelle, doivent être créés, sur toutes les façades de la construction visibles depuis la voie, une rupture tous les 15 mètres de linéaire de façade (coloris, volumétrie, matériaux, retrait).

#### **Le volume :**

La simplicité des volumes doit être recherchée.

#### **Les matériaux**

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Une modulation accompagnée d'une coloration adaptée seront recherchées pour agrémenter l'aspect général.

Les couvertures pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

#### **Les clôtures**

La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm maximum.

Les clôtures seront obligatoirement d'une hauteur maximale de 1,80m.

Les murs bahuts devront être obligatoirement constitués de pierres ou enduits sur leurs deux faces.

#### **Les superstructures :**

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée de manière à garantir dans la mesure du possible la non visibilité depuis la rue et les espaces publics.

### **Les éléments en façade et saillies :**

Afin de limiter leur impact visuel :

- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

### **ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

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

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux : 1 surface de stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher de la construction,
- Pour les constructions destinées aux commerces : 1 surface de stationnement au moins égale à 150% de la surface de vente,
- Pour les constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher,
- Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôts : une place de stationnement par tranche de 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

### **ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement des véhicules doivent être plantées d'arbres à haute tige pour deux places de stationnement.

Les surfaces libres de toutes occupations devront être traitées en espaces verts plantés d'essences locales ou peu consommatrices en eau.

Des rideaux de végétation seront réalisés en limite séparative.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

## CHAPITRE V - ZONE UP

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP est destinée à accueillir des équipements publics tels que des terrains et équipements de sport, des aires de stationnement publiques etc...

La zone UP est en totalité concernée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014. A ce titre, des dispositions règlementaires spécifiques doivent être respectées : se reporter au règlement du PPRI joint en annexe du PLU.

Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

#### ARTICLE UP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

**Dans toute la zone UP (quel que soit l'aléa d'inondation), sont interdits :**

- Les constructions destinées à l'habitation,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux, à l'exception de celles visées à l'article UP2,
- Les constructions destinées aux hébergements hôteliers,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- La création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements stratégiques,
- La création de nouvelles stations d'épuration,
- Les campings, terrains de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage,
- Les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement de caravanes isolées,
- Tout remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés , de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants.
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article UP2,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article UP2,
- Les carrières,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- Les éoliennes.

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU.

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

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP 1 sont admises, sous réserve :

- de respecter les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU,
- que l'extension des locaux d'activités de bureau existants soit strictement nécessaire au gardiennage ou au fonctionnement des installations sportives, de loisirs ou socioculturelles et des bâtiments communaux.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UP 3 - ACCES – VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil et dont les caractéristiques répondent aux mêmes exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

Peuvent être interdits les accès publics sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

La création d'accès nouveaux (y compris par changement d'usage) sur la RD135 est interdite.

### **ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- Eau potable**

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

#### **- Eaux usées**

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

#### **- Eaux pluviales**

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

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

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

#### **- Électricité et téléphone**

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

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

### **ARTICLE UP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Les bâtiments doivent s'implanter à une distance des limites séparatives au moins égale à 5 mètres.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

À défaut d'indication figurant aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe des voies de :

- 35 mètres pour la route départementale 135 ;

Les constructions devront être implantées en retrait de 6 mètres minimum du franc bord du Rieu et du Campagnol. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE UP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE UP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions et leurs clôtures, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

#### **Les clôtures**

La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm maximum.

Les clôtures seront obligatoirement d'une hauteur maximale de 1,80m.

Les murs bahuts devront être obligatoirement constitués de pierres ou enduits sur leurs deux faces.

### **ARTICLE UP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m<sup>2</sup> par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre. Le nombre de stationnements devra satisfaire aux besoins du projet.

### **ARTICLE UP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement des véhicules doivent être plantées d'arbres à haute tige pour deux places de stationnement.

Les surfaces libres de toutes occupations devront être traitées en espaces verts plantés d'essences locales ou peu consommatrices en eau.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE UP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Non règlementé.

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

# CHAPITRE I - ZONE 1AU

---

## CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AU est une zone destinée à recevoir principalement des habitations. Cependant, il s'agit d'une zone englobant des terrains insuffisamment ou non équipés destinés à l'urbanisation future.

Cette zone est couverte par un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites de « La Farigoule » et fait notamment l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce 3 du PLU).

Une fois que les aménagements de viabilisation auront été réalisés, ces terrains ne pourront être ouverts à l'urbanisation qu'après une procédure de révision ou de modification du présent Plan Local d'Urbanisme.

La zone 1AU est en partie concernée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques doivent être respectées : se reporter au règlement du PPRI joint en annexe du PLU.

Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

### ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone 1AU (quel que soit l'aléa d'inondation), sont interdits, dans l'attente d'une modification ou d'une révision du PLU :

- Toutes les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements qui ne respectent pas les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU),
- Toutes constructions, installations et occupations du sol nouvelles, exceptées celles autorisées à l'article 1AU2.

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU.

### ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AU, et donc la réalisation de nouvelles constructions, est subordonnée à une modification ou à une révision du P.L.U.

En dehors des secteurs concernés par un aléa d'inondation sont notamment autorisées, sous condition de respecter les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU), les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les parcs de stationnement,
- Les opérations de déblais remblais indispensables aux constructions, installations et travaux autorisés dans la zone, à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 1 sont admises, sous réserve de respecter les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 1AU3 - ACCES – VOIRIE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE 1AU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

**ARTICLE 1AU13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE 1AU14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## CHAPITRE II - ZONE 2AU

---

### CARACTERE DE LA ZONE

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

Elle comprend un secteur doté de règles particulières :

- **Le secteur 2AUa** : secteur à vocation d'habitat situé en position de franges avec l'urbanisation existante. Il est destiné à accueillir des constructions d'une hauteur moins importante que dans le reste de la zone 2AU ainsi que des préconisations paysagères particulières.

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

La zone 2AU est en partie concernée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques doivent être respectées : se reporter au règlement du PPRI joint en annexe du PLU.

Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

#### ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone 2AU, sont interdits :

- Toutes les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements qui ne respectent pas les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU),
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- La création de nouveaux cimetières,
- La création de nouvelles stations d'épuration,
- La création de nouvelles déchèteries,
- Les campings, terrains de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de matériaux et décharges de toute nature,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2AU2,
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article 2AU2,
- Les carrières,

- Les installations photovoltaïques au sol,
- Les éoliennes.

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU.

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

En dehors des secteurs concernés par un aléa d'inondation sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements peuvent être admis à condition :
  - d'être réalisés dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone 2AU,
  - de comprendre la réalisation d'au moins 20% de logements aidés par l'État (tels que définis par la réglementation en vigueur) ; le nombre de ces logements aidés pouvant être arrondi à l'unité inférieure,
  - et de respecter les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions, installations et travaux autorisés dans la zone.

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 1 sont admises, sous réserve de respecter les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 2AU 3 - ACCES – VOIRIE**

#### **Accès :**

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf si son propriétaire obtient une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire (article 682 du Code Civil).

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès s'effectue sur la voie de moindre importance ou sur celle qui présente une moindre gêne ou un moindre risque pour la circulation.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

#### **Voiries nouvelles :**

- Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 5,5 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs accessibles, stationnement, plantations,

éclairage public,...). L'aménagement de ces voies devra correspondre aux orientations d'aménagement et de programmation de la ZAC (cf. pièce 3 du PLU).

- Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse devra être évitée autant que possible. Les parties terminales des voies n'ayant aucune possibilité que d'être en impasse et desservant au maximum 4 logements, devront être aménagées, dans ce cas, afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément, par un aménagement approprié.

#### **ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

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

##### **- Eau potable**

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

##### **- Eaux usées**

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

##### **- Eaux pluviales**

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

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

La compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

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

##### **- Électricité et téléphone**

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

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

##### **- Énergies renouvelables**

L'utilisation des énergies renouvelables (eau chaude sanitaire solaire, panneaux photovoltaïques, chaudière bois, pompe à chaleur, etc...) est à privilégier dans le cadre de la réalisation des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### **ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

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

À défaut d'indication figurant aux documents graphiques ou sur les orientations d'aménagement et de programmation, les constructions seront implantées :

- à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques ou privées ;
- à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies publiques ou privées

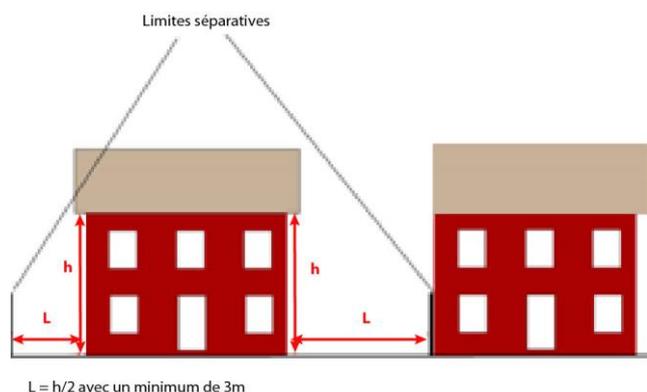
### **Dans le secteur 2AUa :**

Les constructions seront implantées en retrait des zones tampons ou espaces publics aménagés. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade.

Dans ce cas, la distance minimale de recul sera égale à 3 mètres.

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

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative les constructions seront implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



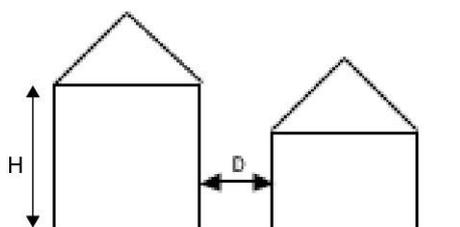
Cette obligation ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif qui peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

### **Dispositions particulières pour l'implantation des piscines :**

Les piscines peuvent être implantées dans les marges de recul visées ci-dessus, sous réserve toutefois que le bassin soit au moins à 1 mètre des limites séparatives et que le bassin soit enterré au niveau du terrain naturel.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale entre deux bâtiments soit égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ( $L = h/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



$D = H/2$  avec un minimum de 3 m.

### **ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 11 mètres au faîtage.

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

Non règlementé pour les établissements ou équipements publics.

#### **Dans le secteur 2AUa :**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 5 mètres au faîtage. Le nombre de niveaux autorisés est limité à UN.

### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

Les règles ci-après visent à assurer dans de bonnes conditions l'insertion de constructions neuves dans le tissu urbain traditionnel. Elles ne sauraient, le cas échéant faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'innovation ou de qualité.

#### **Le volume**

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

#### **Les percements**

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

#### **Les matériaux**

Dans le cas de couvertures en tuile, elles seront réalisées en matériaux de type « tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal ».

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

La couleur des façades sera de préférence obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; (par exemple, en règle générale, les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas servir de pilier de clôture et les pierres ne doivent pas être peintes.). Les façades existantes ou nouvelles ainsi que les clôtures qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

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

### **Les annexes**

Les annexes doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

### **Les clôtures**

La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm maximum.

Les clôtures seront obligatoirement d'une hauteur maximale de 1,80m.

Les murs bahuts devront être obligatoirement constitués de pierres ou enduits sur leurs deux faces.

Les coffrets à l'intérieur desquels sont posés les compteurs de gaz et d'électricité seront intégrés :

- soit au mur bahut de la clôture,
- soit placé en souterrain.

Ces dispositifs devront s'intégrer dans l'environnement. Ils seront facilement accessibles de l'extérieur par les agents chargés d'effectuer les relevés.

### **Dans le secteur 2AUa :**

Les clôtures devront être doublées d'une haie végétale.

### **Les superstructures :**

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée de manière à garantir dans la mesure du possible la non visibilité depuis la rue et les espaces publics.

### **Les éléments en façade et saillies :**

Afin de limiter leur impact visuel :

- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

## **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Il est exigé :

### **Pour les véhicules automobiles :**

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

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

Le nombre de places de stationnement à réaliser ainsi par catégorie de constructions est le suivant :

- Pour les constructions destinées à l'habitation : 2 places par logement.
- Pour les constructions destinées aux bureaux : 1 place pour 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Pour les constructions destinées aux commerces de plus de 50 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 place pour 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

#### **Pour les bicyclettes et voitures d'enfants :**

Pour les constructions comportant une surface de plancher égale ou supérieure à 300m<sup>2</sup>, la réalisation de locaux destinés au stationnement des vélos d'une superficie minimale de 10 m<sup>2</sup> et d'une superficie maximale de 25 m<sup>2</sup> sera exigée. Ces locaux devront être répartis par unité d'habitation. Les places devront être abritées dans un local ou un espace clos et ajouré, facilement accessibles et équipées d'arceaux.

La surface de stationnement des deux roues non motorisés sera déterminée à raison de :

- 1 m<sup>2</sup> par logement de moins de 3 pièces au minimum et 1,5 m<sup>2</sup> au minimum par logement de 3 pièces et au-delà ;
- 1 m<sup>2</sup> par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher pour les bureaux, équipements, locaux d'activités artisanales ;
- 1 m<sup>2</sup> par tranche de 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces ;

### **ARTICLE 2AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

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

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

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

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

La zone tampon définie avec l'urbanisation existante en limite de zone fera également l'objet d'un traitement paysager.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

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

La surface de plancher maximale autorisée pour les constructions destinées à l'habitation est fixée à 19 000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone.

La surface de plancher maximale autorisée pour les constructions destinées aux commerces est fixée à

300 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone.

## CHAPITRE III - ZONE 2AUE

---

### CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUE est destinée à accueillir des activités spécifiques à caractère de bureau, artisanales, commerciales, voire industrielles dans la mesure où elles sont compatibles avec l'environnement et la proximité des lieux habités.

L'urbanisation de cette zone pourra intervenir qu'après la réalisation du giratoire de desserte à partir de la route départementale 135.

Les règles propres à cette zone visent à assurer, dans les meilleures conditions l'insertion des installations et à réduire au maximum les nuisances pouvant être générées par des activités qui ne peuvent pas trouver place en zone à vocation principale d'habitat.

Cette zone est couverte par un périmètre de Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) multisites et fait notamment l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation (cf. pièce 3 du PLU).

La zone 2AUE est en partie concernée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques doivent être respectées : se reporter au règlement du PPRI joint en annexe du PLU.

Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

#### ARTICLE 2AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone 2AUE, sont interdits :

- Toutes les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements qui ne respectent pas les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU),
- Les constructions destinées à l'habitat,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement à l'exception de celles visées à l'article 2AUE2,
- La création de nouveaux cimetières,
- La création de nouvelles stations d'épuration,
- Les campings, terrains de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2AUE2,
- Les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article 2AUE2,
- Les carrières,
- Les installations photovoltaïques au sol,

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU.

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

En dehors des secteurs concernés par un aléa d'inondation sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements peuvent être admises à condition :
  - d'être réalisés dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone 2AUE ;
  - et de respecter les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), à condition de respecter les conditions suivantes :
  - que leur présence soit compatible avec le voisinage des zones habitées et du futur collège, au regard notamment des sujétions de salubrité et de sécurité publique : soit que l'établissement en lui-même soit peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances aient été prises.
  - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des personnes et des biens environnants (incendie, explosion etc...),
  - que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec le milieu environnant.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions, installations et travaux autorisés dans la zone.

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUE 1 sont admises, sous réserve de respecter les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 2AUE 3 - ACCES – VOIRIE**

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil et dont les caractéristiques répondent aux mêmes exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

#### **Accès :**

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

Ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie.

Aucun nouvel accès privatif ne doit se faire sur les routes départementales, ni sur la voirie principale.

#### **Voiries nouvelles :**

- Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 6 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs accessibles, stationnement, plantations, éclairage public...). L'aménagement de ces voies devra correspondre aux orientations d'aménagement et de programmation de la ZAC (cf. pièce 3 du PLU).
- Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse sera évitée autant que possible.

### **ARTICLE 2AUE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- Eau potable**

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

#### **- Eaux usées**

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

#### **- Eaux pluviales**

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

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

La compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

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

#### **- Électricité et téléphone**

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

### - **Énergies renouvelables**

L'utilisation des énergies renouvelables (eau chaude sanitaire solaire, panneaux photovoltaïques en toiture, chaudière bois, pompe à chaleur, etc...) est à privilégier dans le cadre de la réalisation des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

### - **Déchets**

Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention aisé et hygiénique des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux prescriptions sanitaires en vigueur.

## **ARTICLE 2AUE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

## **ARTICLE 2AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

À défaut d'indication figurant aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe des voies de :

- à une distance minimale de l'axe des voies de 35 mètres pour la route départementale 135 ;
- de telle manière que la distance entre le bâtiment et la limite d'emprise de la voie soit au moins égale à la moitié de la hauteur au faîtage, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

## **ARTICLE 2AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions doivent être implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Cette obligation ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Les autres constructions et installations non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance minimale entre deux bâtiments soit égale à la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit ( $L=H$ ), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

## **ARTICLE 2AUE 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 2AUE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 11 mètres au faîtage.

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

## **ARTICLE 2AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

Afin de créer une animation visuelle, doivent être créés, sur toutes les façades de la construction visibles depuis la voie, une rupture tous les 15 mètres de linéaire de façade (coloris, volumétrie, matériaux, retrait).

### **Le volume**

La simplicité des volumes doit être recherchée.

### **Les matériaux**

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Une modulation accompagnée d'une coloration adaptée seront recherchées pour agrémenter l'aspect général.

Les couvertures pourront être réalisées en zinc, en cuivre ou en bac acier.

Les toitures en terrasse sont admises à la condition d'être traitées architecturalement ou plantées d'essences locales sur une épaisseur minimum de 40 centimètres de terre végétale.

### **Les clôtures**

La création ou modification de clôtures et de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm maximum.

Les clôtures seront obligatoirement d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les murs bahuts devront être obligatoirement constitués de pierres ou enduits sur leurs deux faces.

### **Les superstructures :**

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée de manière à garantir dans la mesure du possible la non visibilité depuis la rue et les espaces publics.

### **Les éléments en façade et saillies :**

Afin de limiter leur impact visuel :

- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

## **ARTICLE 2AUE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

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

Il est exigé :

- Pour les constructions destinées à l'artisanat et aux bureaux : 1 surface de stationnement au moins égale à 100% de la surface de plancher de la construction ;
- Pour les constructions destinées aux commerces : 1 surface de stationnement au moins égale à 150 % de la surface de vente ;
- Pour les constructions destinées à l'industrie : 1 place de stationnement par tranche de 80 m<sup>2</sup> de surface de plancher;
- Pour les constructions destinées à la fonction d'entrepôts : une place de stationnement par tranche de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

### **ARTICLE 2AUE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les aires de stationnement des véhicules doivent être plantées d'arbres à haute tige pour deux places de stationnement.

Les surfaces libres de toutes occupations devront être traitées en espaces verts plantés d'essences locales ou peu consommatrices en eau.

Des rideaux de végétation seront réalisés en limite séparative.

## **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE 2AUE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

La surface de plancher maximale autorisée pour les constructions destinées aux activités est fixée à 000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone.

## **CHAPITRE IV - ZONE 2AUP**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 2AUP est une zone d'urbanisation future concernant des terrains insuffisamment équipés, destinée à recevoir l'implantation du collège et de la halle aux sports.

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

La zone 2AUP est en partie concernée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques doivent être respectées : se reporter au règlement du PPRI joint en annexe du PLU.

Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

#### **ARTICLE 2AUP 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

**Dans toute la zone 2AUP, sont interdits :**

- Toutes les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements qui ne respectent pas les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU),
- Les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles visées à l'article 2AUP2,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier,
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées à l'artisanat,
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts,
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole,
- La création de nouveaux cimetières,
- La création de nouvelles stations d'épuration,
- La création de nouvelles déchèteries,
- Les campings, terrains de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage,
- Les garages collectifs de caravanes,
- le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de matériaux et décharges de toute nature,
- les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article 2AUP2,
- les dépôts de véhicules à l'exception de ceux visés à l'article 2AUP2,
- Les carrières,
- Les installations photovoltaïques au sol,
- Les éoliennes.

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU.

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

**En dehors des secteurs concernés par un aléa d'inondation sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :**

- Les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements peuvent être admises à condition :
  - d'être réalisés dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du périmètre de la zone 2AUP ;
  - et de respecter les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).
- Les constructions destinées à l'habitation à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires aux équipements publics autorisés.
- Les affouillements et les exhaussements du sol indispensables aux constructions, installations et travaux autorisés dans la zone.

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AUP 1 sont admises, sous réserve de respecter les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU.

## SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 2AUP 3 - ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil et dont les caractéristiques répondent aux mêmes exigences de la sécurité publique, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

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

Peuvent être interdits les accès publics ou privés sur la voie publique susceptibles de présenter un risque pour la sécurité des usagers. Il s'agit par exemple de carrefours, des virages avec manque de visibilité et de la déclivité trop importante de ces accès, etc.

#### Voiries nouvelles :

- Les constructions nouvelles doivent être desservies au minimum par une voie nouvelle d'au moins 5,5 mètres de largeur de chaussée circulée (hors trottoirs accessibles, stationnement, plantations, éclairage public,...). L'aménagement de ces voies devra correspondre aux orientations d'aménagement et de programmation de la ZAC (cf. pièce 3 du PLU).
- Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation des voies en impasse devra être évitée autant que possible. Les parties terminales des voies n'ayant aucune possibilité que d'être en impasse devront être aménagées afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément, par un aménagement approprié.

### ARTICLE 2AUP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### - Eau potable

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

#### - Eaux usées

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

#### - Eaux pluviales

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

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

La compensation des surfaces imperméabilisées doit se faire par tout dispositif calculé au minimum sur la base minimale de 100 litres par m<sup>2</sup> imperméabilisé avec un débit de fuite maximal de l'orifice de vidange de 7 litres par seconde et par hectare nouvellement imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

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

#### - Électricité et téléphone

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

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

#### - **Énergies renouvelables**

L'utilisation des énergies renouvelables (eau chaude sanitaire solaire, panneaux photovoltaïques, chaudière bois, pompe à chaleur, etc...) est à privilégier dans le cadre de la réalisation des constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages.

#### - **Déchets**

Sauf impossibilité technique avérée, un emplacement à conteneur d'un accès direct sur la voie publique est exigé. Son emplacement en fonction de la situation du terrain ou du nombre de logements devra être clairement précisé sur toute demande d'autorisation d'occupation des sols. Cet emplacement devra être conçu pour permettre le stockage et la manutention aisé et hygiénique des conteneurs (point d'eau, évacuation, gabarit, couverture) conformément aux prescriptions sanitaires en vigueur.

### **ARTICLE 2AUP 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUP 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUP 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Non réglementé.

### **ARTICLE 2AUP 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUP 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé

### **ARTICLE 2AUP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R.111-27 du code de l'urbanisme).

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, les formes et les volumes seront simples et fonctionnels.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

### **Les clôtures**

La création ou modification de clôtures et de murs est limitée :

- soit aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm maximum
- soit aux murets avec serrurerie, dans la mesure où ils permettent le libre écoulement des eaux.

Les murs bahuts devront être obligatoirement constitués de pierres ou enduits sur leurs deux faces.

Les clôtures seront obligatoirement d'une hauteur maximale de 2 mètres.

### **Les superstructures :**

Les souches de cheminées ou autres éléments de superstructure s'élevant au-dessus des toitures devront être regroupées dans la mesure du possible. Leur traitement sera étudié avec soin de façon à s'intégrer à l'ensemble de l'immeuble.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion-télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée de manière à garantir dans la mesure du possible la non visibilité depuis la rue et les espaces publics.

### **Les éléments en façade et saillies :**

Afin de limiter leur impact visuel :

- Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants, rideaux de fer) doit être implanté à l'intérieur des constructions.
- Sauf impossibilités techniques, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires) doivent être intégrés à l'architecture des constructions.

## **ARTICLE 2AUP 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules, y compris les « deux roues », correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

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

Le nombre de places de stationnement est calculé par application des règles suivantes :

- Habitations : deux places de stationnement minimum par logement
- Établissement scolaire du second degré : 2 places par classe avec un minimum de 60 places, à répartir entre enseignants, administration et maintenance. Les établissements d'enseignement doivent également comporter une aire de stationnement pour bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

## **ARTICLE 2AUP 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Tout projet de construction ou d'aménagement devra réserver au minimum 10% d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du projet.

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

Les espaces libres et les aires de stationnement à l'air libre seront complétés par des traitements paysagers (minéral ou végétal), notamment par la plantation d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 50 m<sup>2</sup> de terrain. Ces arbres peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

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

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE 2AUP 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

La surface de plancher maximale autorisée pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (collège et halles des sports) est fixée à 11 000 m<sup>2</sup> sur l'ensemble de la zone.

**TITRE IV. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX  
ZONES AGRICOLES**

## **CHAPITRE I - ZONE A**

---

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Cette zone comprend les secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dans les zones A, seules peuvent être autorisées les constructions et installations directement nécessaires à une exploitation agricole.

Elle comprend un secteur doté de règles particulières :

- **Le secteur Av** : ce secteur correspond à la zone de renaturation du Vistre.

Certains bâtiments existants, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent bénéficier d'un changement de destination dès lors que cela ne compromet pas l'exploitation agricole existante. Ceux-ci ont été repérés par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage).

La zone A est en partie concernée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques doivent être respectées : se reporter au règlement du PPRI joint en annexe du PLU.

La zone A est également concernée par les risques d'inondation par « ruissellement pluvial indifférencié ». A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques qui figurent en titre 1 du présent règlement doivent être respectées en sus du règlement de la zone.

Ces dispositions propres aux zones inondables s'appliquent en sus du règlement de la zone.

La zone A est par ailleurs partiellement concernée par des périmètres de protection du captage du « Champ du Rouvier » faisant l'objet de prescriptions particulières édictées par l'arrêté de DUP du 19 septembre 2011 figurant en annexe n°6.4 du PLU (Servitudes d'Utilité Publique). Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

#### **ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Dans toute la zone A, sont interdits :

- Les constructions destinées à l'habitat à l'exception de celles visées à l'article A 2,
- Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier à l'exception de celles visés à l'article A 2 ;
- Les constructions destinées au commerce,
- Les constructions destinées aux bureaux à l'exception de celles visées à l'article A 2 ;
- Les constructions destinées à l'artisanat à l'exception de celles visées à l'article A 2 ;
- Les constructions destinées à l'industrie,
- Les constructions destinées à la fonction d'entrepôts à l'exception de ceux visés à l'article A 2,
- Les distributeurs de carburants (station service) ;
- Les campings, terrains de caravanage et les parcs résidentiels de loisirs,
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs,
- La création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les dépôts de matériaux et décharges de toute nature,
- Les affouillements et les exhaussements du sol à l'exception de ceux visés à l'article A 2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les installations photovoltaïques au sol,

- Les éoliennes.

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne respectant pas les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU.

Pour les secteurs concernés par les zones inondables par « ruissellement pluvial indifférencié » repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre I « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial indifférencié » du présent règlement.

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

En dehors des secteurs concernés par un aléa d'inondation sont notamment autorisées, sous conditions, les constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles sous réserve de s'implanter sur la partie de l'unité foncière de l'exploitation la plus proche du bâti existant et sous réserve d'être situées à plus de 300 mètres des zones urbaines et urbanisables (U et AU) concernant les bâtiments d'élevage.

Sont considérées comme agricoles les activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation agricole et exercées par les agriculteurs eux-mêmes, à savoir :

- la transformation, le conditionnement et la commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (prolongement de l'acte de production) et notamment la vinification, les jus, les conserves, la production fromagère...
  - les activités ayant pour support l'exploitation agricole, notamment les fermes auberges, les gîtes, les chambres d'hôtes, le camping à la ferme et plus généralement l'agritourisme et les activités de loisirs à la ferme, les visites d'exploitation, les fermes équestres avec élevage de chevaux...
- Les serres de production liées à l'exploitation agricole ;
  - Les abris à chevaux en bois (à l'exclusion de toute autre utilisation) limités à 20m<sup>2</sup> ;
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de ne pas porter atteinte au paysage, à l'environnement, à la salubrité ou à la sécurité publique ;
  - Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires, ainsi que les affouillements et les exhaussements des sols 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 aires de stationnement public.

**Dans le secteur Av**, sont autorisées sous conditions, les occupations et installations du sol suivantes :

- Les affouillements et exhaussements du sol suivants, à condition qu'ils ne créent aucune gêne pour le libre écoulement des eaux : les travaux et ouvrages nécessaires à la renaturation du Vistre.

Pour les secteurs concernés par les zones inondables définies par le PPRI d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014 et dont l'enveloppe est reportée sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 sont admises, sous réserve de respecter les dispositions du règlement du PPRI d'Aubord joint en annexe du PLU et notamment :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires, ainsi que les affouillements et les exhaussements des sols qui leur sont liés. Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux ;

**Pour les constructions d'origine agricole qui présentent un intérêt patrimonial et architectural identifiées par une étoile sur le document graphique du règlement (plan de zonage) au titre de l'article L151-11 2° du Code de l'Urbanisme, sont autorisées, à condition de ne pas compromettre l'exploitation agricole existante et à condition d'être réalisées dans le respect des volumes existants :**

- La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise au niveau du plancher existant pour les locaux de logement disposant d'un étage accessible au-dessus de la PHE dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol. Cette disposition n'est pas cumulative avec celle relative aux extensions au sol.
- La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (cf. lexique : changement de destination) est admise pour la création de chambres d'hôtes sous réserve que la surface du 1<sup>er</sup> plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN+50 cm.
- La création d'ouvertures est admise.
- La modification de construction avec changement de destination allant dans le sens d'une diminution de la vulnérabilité est admise pour la création de bureaux ou d'espaces dédiés à l'artisanat.

Pour les secteurs concernés par les zones inondables par « ruissellement pluvial indifférencié » repérées sur le document graphique du règlement (plan de zonage) :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 sont admises, sous réserve de respecter les « Dispositions applicables aux zones concernées par un risque d'inondation par ruissellement pluvial indifférencié » qui figurent en Titre I du présent règlement.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE A 3 - ACCES – VOIRIE**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

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

La création d'accès nouveaux (y compris par changement d'usage) sur la RD135 est interdite.

Aucun nouvel accès privatif ne doit se faire sur les routes départementales.

#### **ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **- Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par des installations particulières conformes à la législation en vigueur.

##### **- Eaux usées**

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

##### **- Eaux pluviales**

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

##### **- Électricité et téléphone**

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

#### **ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non règlementé.

#### **ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

À défaut d'indication figurant 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 bordure de la route départementale 135, les constructions seront implantées à une distance minimale de 35 mètres de l'axe de la voie.

Les constructions devront être implantées en retrait de 10 mètres minimum du franc bord du Vistre, Rieu et du Campagnol. Les marges de ce retrait seront mesurées perpendiculairement au cours d'eau.

#### **ARTICLE A 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative les constructions seront implantées en retrait. Les marges de ce retrait sont mesurées perpendiculairement à la façade. Dans ce cas, la distance minimale est égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Cette obligation ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et d'intérêt collectif peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

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

Les bâtiments fonctionnels et les logements, nécessaires à l'exploitation agricole devront, dans la mesure du possible, s'organiser en un volume compact.

## **ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

## **ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel est fixée à 11 mètres au faîtage.

## **ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Il est rappelé que le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 de Code de l'Urbanisme).

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

### **Volume**

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

### **Matériaux**

Les matériaux de couverture et de bardage, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures ne devront présenter aucune brillance.

Une modulation accompagnée d'une coloration adaptée seront recherchées pour agrémenter l'aspect général.

Sont interdits les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, etc...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés.

La réhabilitation des logements existants sera conçue soit en reprenant les caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière. L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations, entourages des baies ou chaînages d'angle identiques et traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade, etc.).

Le bâti destiné à l'exploitation agricole devra être accompagné de végétations afin de favoriser son insertion dans le paysage (notamment le long des voies).

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

### **Clôtures**

Les clôtures seront obligatoirement d'une hauteur maximale de 1,80m.

Les murs pleins sont interdits. Dans le cas de clôtures grillagées, elles devront être doublées d'une haie végétale.

## **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

## **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Des plantations d'arbres de haute tige et la création d'un écran de verdure sont demandées pour une meilleure insertion des bâtiments dans le paysage.

Les constructions, voies d'accès et toutes utilisations du sol doivent être implantées de manière à préserver les plantations existantes. Dans la mesure où l'abattage d'arbres s'avérerait indispensable, ces derniers devront être soit transplantés, soit remplacés.

### **SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

#### **ARTICLE A 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

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

## CHAPITRE I - ZONE Nc

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone « Nc » correspond à une zone d'affouillement du sol, pour emprunt de matériaux, nécessaire à la ligne LGV (contournement de Nîmes et Montpellier), qui sera réhabilitée en bassins écreteurs des crues du Campagnole et du Rieu à la fin du chantier de la ligne LGV.

Il s'agit d'un secteur protégé en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lequel les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles sont autorisées.

Elle est repérée par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement (plans de zonage).

La zone Nc est en partie concernée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014. A ce titre, des dispositions règlementaires spécifiques doivent être respectées : se reporter au règlement du PPRI joint en annexe du PLU.

Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

#### ARTICLE Nc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les secteurs identifiés sur les documents graphiques du règlement (plan de zonage), au titre de l'article R151-34 2° du code de l'urbanisme (soit la totalité de la zone Nc) : les constructions, installations, aménagements, ouvrages et plantations sont interdits à l'exception de ceux réalisés pour répondre aux besoins de mise en valeur des ressources naturelles, comme les carrières soumises à autorisation au titre de la législation applicable aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ainsi que les bassins écreteurs des crues visés à l'article Nc 2.

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

Dans toute la zone Nc (quel que soit l'aléa d'inondation), sont autorisés :

- L'exploitation et la création de carrières sont admises sous réserve :
  - que les installations techniques soient ancrées afin de pouvoir résister aux effets d'entraînement de la crue de référence,
  - que les locaux de l'exploitation soient calés au minimum à la cote PHE+30cm.
  - de prévoir la réalisation de bassins écreteurs des crues, ainsi que les ouvrages qui leurs sont liés (digues de confinement, ouvrages de captation et de restitution...), après exploitation.
- Les opérations de déblais remblais indispensables aux installations autorisées dans la zone, notamment les affouillements et exhaussements liés à l'aménagement de bassins écreteurs des crues, à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable,
- La création ou modification de clôtures ou de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, éventuellement sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE Nc 3 - ACCES – VOIRIE**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, et de sécurité civile.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Aucun nouvel accès privatif ne doit se faire sur les routes départementales.

### **ARTICLE Nc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### **ARTICLE Nc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE Nc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

### **ARTICLE Nc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE Nc 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE Nc 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE Nc 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Clôtures**

Les clôtures seront obligatoirement d'une hauteur maximale de 1,80m.

Les murs pleins d'une hauteur supérieure à 40 cm sont interdits.

### **ARTICLE Nc 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Non réglementé.

**ARTICLE Nc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS****ARTICLE Nc 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.

## CHAPITRE II - ZONE NJ

---

### CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone « NJ » correspond à un secteur de jardins potagers « familiaux » situé dans la plaine du Vistre à l'Ouest du village et de la RD135.

La zone NJ est en totalité concernée par le périmètre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) d'Aubord approuvé par arrêté préfectoral du 4 avril 2014. A ce titre, des dispositions réglementaires spécifiques doivent être respectées : se reporter au règlement du PPRI joint en annexe du PLU.

Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

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

#### ARTICLE NJ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone NJ (quel que soit l'aléa d'inondation), sont interdits : toutes constructions, installations et occupation du sol nouvelles, exceptées celles autorisées à l'article NJ 2.

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

Dans toute la zone NJ (quel que soit l'aléa d'inondation), sont autorisés :

- Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :
  - qu'ils soient signalés comme étant inondables,
  - que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte prévu au PCS,
  - qu'ils ne créent pas de remblais,
  - qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les équipements d'intérêt général sont admis sous réserve d'une étude hydraulique préalable, qui devra en définir les conséquences amont et aval et déterminer leur impact sur l'écoulement des crues, les mesures compensatoires à adopter visant à annuler leurs effets sur les crues et les conditions de leur mise en sécurité. Émargent à cette rubrique les travaux ou aménagements sur les ouvrages existants et les digues intéressant la sécurité publique, y compris la constitution de remblais destinés à une protection rapprochée des lieux densément urbanisés, démontrée par une étude hydraulique, et après obtention des autorisations réglementaires nécessaires (loi sur l'eau, déclaration d'utilité publique...).
- Les équipements techniques des réseaux, tels que transformateurs, postes de distribution, poste de relevage ou de refoulement, relais et antennes sont admis, à condition d'être calés à PHE + 30 cm ou d'être étanches ou, en cas d'impossibilité, d'assurer la continuité ou la remise en service du réseau.
- La création ou modification de clôtures ou de murs est limitée aux grillages à mailles larges, c'est à dire dont le plus petit côté est supérieur à 5 cm, sur un mur bahut de 40 cm de haut maximum.
- Les opérations de déblais remblais indispensables aux constructions et installations autorisées dans la zone, à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.
- Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS**

### **ARTICLE NJ 3 - ACCES – VOIRIE**

Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie, de sécurité civile et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes, caractéristiques techniques des accès, voiries publiques ou privées, doivent être adaptées aux usages qu'ils supportent ou aux opérations qu'ils desservent.

Aucun nouvel accès privatif ne doit se faire sur les routes départementales.

### **ARTICLE NJ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Non réglementé.

### **ARTICLE NJ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Non réglementé.

### **ARTICLE NJ 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Non réglementé.

### **ARTICLE NJ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

### **ARTICLE NJ 9 - EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

### **ARTICLE NJ 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Non réglementé.

### **ARTICLE NJ 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

#### **Clôtures**

Les clôtures seront obligatoirement d'une hauteur maximale de 1,80m.

Les murs pleins sont interdits. Dans le cas de clôtures grillagées, elles devront être doublées d'une haie végétale.

### **ARTICLE NJ 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

**ARTICLE NJ 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Non réglementé.

**SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS**

**ARTICLE NJ 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS**

Non réglementé.