

## CHAPITRE VI

### REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

Cette zone équipée ou non, peu ou pas construites, regroupe des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, en vue de la réalisation d'une zone d'activités. **Les conditions de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone seront définies ultérieurement, par voie de modification ou de révision du P.L.U.. Elle n'est donc pas constructible pour le moment. De plus, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il faudra que soient étudiées les prescriptions qu'il y aurait lieu d'imposer aux constructions, pour tenir compte du risque inondation.**

*Préambule* – Cette zone est concernée par un risque inondation modéré par ruissellement. De plus, une partie de cette zone est concernée par un risque inondation par débordement du cours d'eau de la Cèze délimitée par l'enveloppe du lit majeur hydrogéomorphologique. Dans ces secteurs, des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants. Ces secteurs inondables sont caractérisés par une trame spécifique portée sur les documents graphiques.

Par ailleurs, cette zone est concernée par un cours d'eau en bordure duquel, les constructions ainsi que toute nouvelle installation devront respecter une marge de recul de 10 mètres de part et d'autre des berges, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

Enfin, une partie de la zone, située en bordure de la RN 580, est concernée par une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de cet axe, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Une autre marge de recul de 25 mètres (concernant certaines routes départementales) s'applique sur une partie de la zone, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

*Lors de l'ouverture à l'urbanisation, il conviendra de procéder à la compensation à l'imperméabilisation des sols.*

Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

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

#### Article 1AUE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute nouvelle construction est interdite.

#### Article 1AUE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

**Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :**

- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, à la date d'approbation du P.L.U., dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances actuelles.

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable par débordement du cours d'eau de la Cèze, figurant sur les documents graphiques, seule pourra être autorisée :**

- L'extension, en une seule fois, des constructions et installations liées aux activités existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que les travaux ne conduisent pas à :

- \* un changement de destination,
- \* une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public,
- \* créer ou aggraver les risques de pollutions ou de nuisances liés au stockage ou à la manipulation de produits toxiques, corrosifs...
- \* rendre habitable ou créer des planchers habitables en rez-de-chaussée ou sous la cote de référence (1,50 au-dessus du terrain naturel)
- \* créer de nouveaux logements.

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations autorisées dans la zone 1AUE devront :**

- \* avoir le haut du plancher à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
  - aux garages, abris de piscine et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m<sup>2</sup> ;
  - aux locaux techniques des piscines, à condition de ne pas dépasser 6 m<sup>2</sup>.

**Le long des ruisseaux avec un recul de 10 mètres, figurants sur les documents graphiques, toutes les constructions, remblais et clôtures en dur autorisés devront être implantés à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges.**

**SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.**

**Article 1AUE3 - Accès et voirie**

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement, figurant sur les documents graphiques,** les constructions devront avoir un accès aménagé prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contrepenne...).

## **Article 1AUE4 - Desserte en eau et assainissement**

### **1 - EAU**

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

### **2 - ASSAINISSEMENT**

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, les égouts pluviaux ou cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

### **3 - EAUX PLUVIALES**

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement, le cas échéant.

### **4 – ELECTRICITE ET TELEPHONE**

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteau ou console ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune solution n'est possible.

**Article 1AUE5 - Caractéristiques des terrains**

Article non réglementé par le PLU.

**Article 1AUE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 4 m de l'axe des voies.

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN 580.

Le long de la RD.765a, toute construction ou installation devra être implantée à au moins 25 mètres de l'axe de la voirie.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

**Article 1AUE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments ou parties de bâtiments, n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur totale, pourront être implantés en limite séparative.

De plus, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 3 mètres ou en limite séparative.

**Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

**Article 1AUE8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Article non réglementé par le PLU.

### **Article 1AUE9 - Emprise au sol**

**Dans le secteur 1AUE**, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

### **Article 1AUE10 - Hauteur des constructions**

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

#### **Ces règles ne s'appliquent pas :**

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ci-dessus. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre.

### **Article 1AUE11 - Aspect extérieur**

Les constructions 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.

#### **Matériaux et couleurs :**

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.  
Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.  
Les panneaux solaires sont autorisés, dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.

#### **Clôtures :**

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres.

**Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement et par la zone inondable par débordement du cours d'eau de la Cèze, figurant sur les documents graphiques, les clôtures devront être transparentes à l'eau.**

**Article 1AUE12 - Stationnement des voitures**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

**Article 1AUE13 - Espaces libres et plantations.**

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 15% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (constructions, terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) ne devront pas excéder 80% de la surface du terrain, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier ...) seront choisis de préférence, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

**SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.****Article 1AUE14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement un Urbanisme Rénové (ALUR)

