

ZONE UD

CARACTERE DE LA ZONE

Elle recouvre les zones d'urbanisation récente où les constructions se sont développées sous forme pavillonnaire.

Elle comprend cinq secteurs sur lesquels s'appliquent certaines dispositions particulières :

- **le secteur UDa** correspond aux quartiers de Garrigouille et du Mas Begon qui nécessitent des prescriptions particulières en raison de leurs diverses contraintes (absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif, problèmes d'évacuation des eaux pluviales, d'accessibilité,...).
- **le secteur UDb** correspond au hameau de Coulondres, non raccordable au réseau d'assainissement collectif et concerné par des risques d'inondations.
- **le secteur UDC**, correspond à la cave coopérative, et doit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies par la commune (cf. pièce N°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).
- **le secteur UDP**, correspond au réservoir d'eau potable.
- **Le secteur UDX** correspondant à un ancien site pollué, sur lequel sont interdits les nouvelles habitations, les établissements recevant du public et les locaux de travail.

La zone UD et ses secteurs sont concernés par :

- **le risque inondation par débordement d'aléas fort, modéré et résiduel qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7).**
- **le risque inondation par ruissellement pluvial.**
- **le risque retrait gonflement des argiles pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.8).**
- **les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques et qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement.**
- **les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension auxquels correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.**
- **les périmètres de protection éloignée des captages d'eau potable du champ captant du Moulin d'Aimargues et de la station de pompage de la Méjanelle qui font l'objet, à ce titre, de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans la Déclaration d'Utilité Publique (cf. annexe 6.2).**
- **Le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques, qui fait l'objet d'autorisations spécifiques du Maire édictées dans le présent règlement.**
- **des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) écologiques repérés sur les documents graphiques qui doivent être protégés et qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques intégrées dans le présent règlement.**

- le linéaire des éléments du patrimoine architectural, repérés sur les documents graphiques, à préserver, conserver et mettre en valeur, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.
- le linéaire d'arbres, repérés sur les documents graphiques, à préserver et conserver, au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'artisanat ne respectant pas les conditions définies à l'article UD2 ;
- les constructions destinées au commerce, excepté dans le secteur UDc ;
- les constructions destinées aux bureaux, excepté dans le secteur UDc ;
- l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts ;
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravane ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UD2 ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les carrières.

Dans le secteur UDx, sont également interdits les nouvelles habitations, les établissements recevant du public, les locaux de travail à proximité des dépôts ou d'anciens dépôts de résidus d'extraction minière ou de sites potentiellement pollués sans investigations de nature à évaluer les risques sanitaires potentiels et attestant de cette compatibilité avec les usages futurs.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le règlement du PPRi joint en annexe 6.7 du PLU.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur les documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

Dans les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension repérées sur les documents graphiques du PLU :

L'implantation de tout nouveau bâtiment sensible est interdite (hôpitaux, maternité, crèches, établissements accueillant des enfants).

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable sont également interdites les utilisations du sol définies dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) sont interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux visés en article 2.

ARTICLE UD2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans la zone UD et dans les secteurs UDa, UDb et UDc et sous conditions de respecter, dans les secteurs concernés, les dispositions du PPRI :

- les opérations destinées à l'habitation comportant au moins 4 logements sont admises sous conditions d'affecter 30% de ces logements réalisés à des logements locatifs sociaux. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 30% de logements locatifs sociaux ne puisse être méconnue ;
- les constructions destinées à l'artisanat sont admises sous conditions qu'elles n'entraînent de nuisances inacceptables de nature à rendre indésirables de telles constructions dans la zone au regard des habitations voisines ;
- la reconstruction à l'identique est admise pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, sous conditions qu'elle soit réalisée dans un délai de dix ans ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).
- sont admis les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans le secteur UDc :

- les nouvelles constructions, installations, travaux et aménagements sont admis sous conditions :
 - o d'être réalisés dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble devant porter sur la totalité du secteur ;
 - o de réaliser un minimum de 25% de logements locatifs sociaux ;
 - o de respecter les « Orientations d'Aménagement et de Programmation » (cf. pièce n°3 du PLU).

Dans le secteur UDp :

- Sont admis les constructions, installations et aménagements nécessaires au service public d'alimentation en eau potable.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement pluvial

Les nouveaux planchers créés des constructions devront être calés au minimum au terrain naturel +80 cm.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur les documents graphiques du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises, sous réserve de respecter les « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du Titre 1 du présent règlement.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable

Les utilisations du sol admises doivent prendre en compte la réglementation établie dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

Dans le périmètre de 100 mètres autour du cimetière, repéré sur les documents graphiques :

Sont soumis à autorisation du Maire :

- les nouvelles constructions destinées à l'habitat,
- l'extension ainsi que la restauration des bâtiments existants.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)

Les aménagements, travaux ou installations sont autorisés à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UD3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Accès

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et garantir la plus grande visibilité, notamment les ouvertures des garages et des portails se feront en dehors de la voie publique afin de ne pas occasionner de gêne à la circulation publique.

Le nombre d'accès sur la ou les voies publiques est limité à un par unité foncière sauf pour les accès piétons. Il se fera sur la voie la plus compatible à le recevoir au regard des impératifs de sécurité publique.

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à l'autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies privées ou publiques nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. La largeur de l'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation publique ne doit pas être inférieure à 5 mètres de chaussée (hors trottoirs, plantations, etc. éventuels).

Parmi les caractéristiques des voies publiques et privées (ouvertes à la circulation publique), la largeur de la voie doit être suffisamment importante pour permettre le passage sans difficulté des engins et matériels de lutte contre l'incendie, de la protection civile et de ramassage des ordures ménagères.

Pour les voies publiques ou privées (ouvertes à la circulation publique), le croisement des véhicules doit pouvoir s'effectuer dans le respect des exigences de sécurité publique.

Le respect des exigences de sécurité publique devra tenir compte de la disposition des accès, de la configuration des lieux et de la nature de la fréquentation de la voie concernée.

Enfin, les voies publiques ou privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE UD4 - CONDITIONS DE 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 de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées

Dans la zone UD et le secteur UDc, toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Dans les secteurs UDa et UDb, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU. Le raccordement au réseau public sera obligatoire dès la mise en place de celui-ci.

Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau collectif d'assainissement des eaux usées est interdite.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, des dispositifs de stockage appropriés tant sur le plan qualitatif que quantitatif doivent être aménagés, sans porter préjudice aux constructions (même en mitoyenneté) et terrains voisins. Les aménagements réalisés sur toute unité foncière ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et au réseau hydrographique existant.

A l'intérieur de chaque opération d'aménagement d'ensemble, dont le terrain d'assiette est supérieur à 2 500 m², les eaux pluviales seront récupérées et stockées dans des bassins, ou autres, dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé, et avec un débit de fuite de 7litres/seconde/hectare de surface imperméabilisée.

Tout propriétaire d'une construction doit faire en sorte que l'eau de pluie, qui ruisselle du toit de son bien, s'écoule d'abord dans son propre jardin, ou sur la voie publique. Lorsque la construction est édifiée en limite de propriété, c'est la servitude dite "d'égout des toits", qui s'applique : elle oblige le propriétaire à utiliser des gouttières afin de canaliser l'eau chez lui.

La vidange des piscines doit s'effectuer dans le réseau pluvial. En l'absence de réseau, le projet devra prendre en compte leur écoulement ou leur réutilisation sans apporter de conséquences sur les propriétés voisines, ni sur le domaine public.

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 (sous génoise ou encastrés dans la façade par exemple).

Sécurité incendie

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

ARTICLE UDS – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphique, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 3 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies et emprises publiques, (les débords de toitures inférieurs à 40cm, les débordements de génoises et de gouttières ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées par le présent article, excepté lorsqu'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique).

L'espace de recul devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

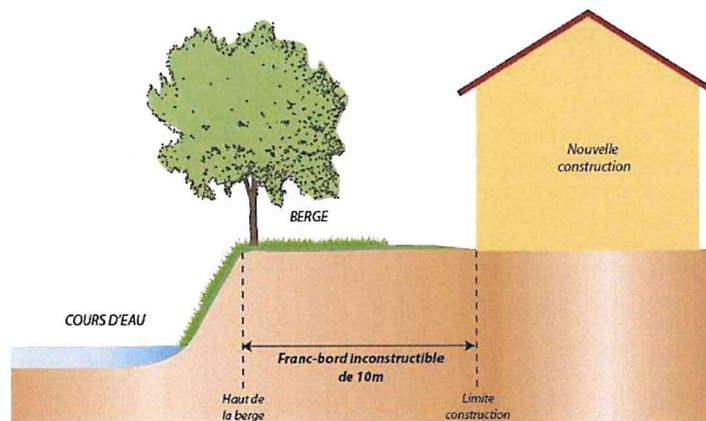
Toutefois, en cas d'extension d'une construction destinée à l'habitation en limite de voie, celle-ci pourra se faire à l'alignement.

Les bassins des piscines pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre des voies et emprises publiques ou des voies privées ouvertes à la circulation publique, leurs plages peuvent y être implantées en limite.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière et dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre du cours d'eau.

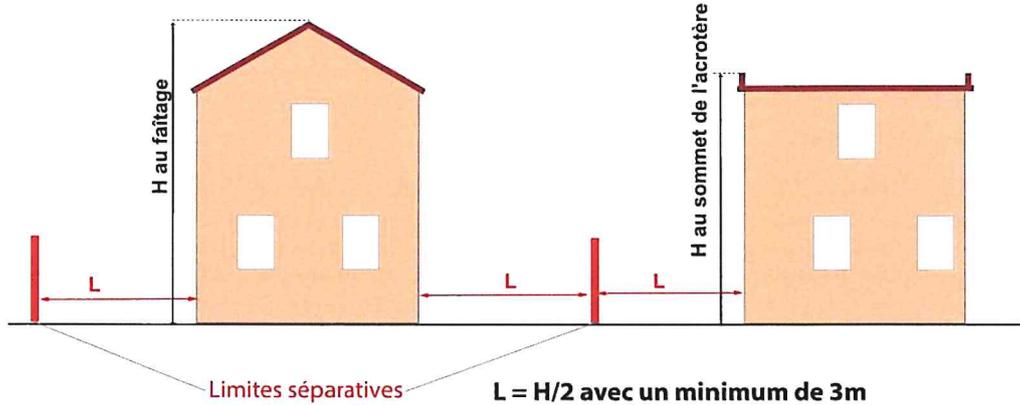


Implantation des constructions par rapport aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 12,50 mètres de part et d'autres de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques.

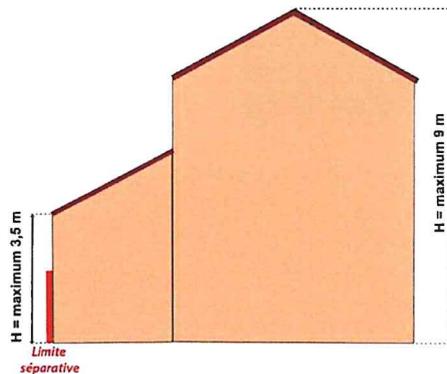
ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de cette construction à la limite séparative qui en est la plus rapprochée, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les constructions déjà implantées en retrait ou à l'intérieur de la marge de recul, à la date d'approbation du PLU, pourront faire l'objet d'une surélévation, sous réserve de respecter les règles de hauteur.

Toutefois, l'implantation en limite séparative est admise, sous réserve que tout point de la construction directement accolé à la limite de la propriété ne dépasse pas 3,50 mètres de hauteur totale et que le linéaire des constructions ne dépasse pas 10 mètres par limite séparative.



Les bassins des piscines pourront être implantés à une distance minimale de 1 mètre, leurs plages peuvent être implantées en limite séparative.

L'implantation des constructions par rapport à un espace boisé classé (E.B.C.), ne sera jamais inférieure à 15 mètres. La surélévation des constructions situées à l'intérieur de la marge de recul est autorisée. Les piscines et leurs locaux techniques d'une surface de plancher maximale de 4 m² sont autorisés dans une distance supérieure ou égale à 3 mètres de l'E.B.C.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière et dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UD8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non-contigües situées sur une même unité foncière doivent être implantées de telle manière que la marge de retrait en tout point des façades existantes ou à construire soit au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'édification en rez-de-chaussée de garages ou d'annexes dans la limite de 3,50 mètres de hauteur totale.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La notion d'emprise au sol est définie dans le lexique.

Pour les constructions destinées à l'habitation (y compris garage, abri de jardin et annexe à la construction principale, hormis les piscines et les terrasses), l'emprise au sol est limitée à 25% du terrain d'assiette excepté dans le secteur UDa où elle est fixée à 15% du terrain d'assiette.

En secteur UDp : non règlementé.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La notion de hauteur est définie dans le lexique.

La hauteur maximale des constructions, comptée à partir du terrain naturel, n'excédera pas 9 mètres au faîtage et 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Sur les limites séparatives, la hauteur totale des constructions n'excédera pas 3,50 mètres.

En secteur UDc : seul le bâtiment de l'ancienne cave coopérative pourra conserver sa hauteur.

En secteur UDp : non règlementé.

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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.

Toutefois, si le projet déposé revêt un caractère architectural, artistique s'intégrant à l'environnement immédiat et respectant les principes énoncés à l'alinéa 1^{er} du présent article, des dérogations peuvent être accordées sur tout ou partie du présent article 11.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspects et de matériaux. Elles devront, en outre, être en harmonie de couleur et de volume avec le paysage et l'environnement en général.

Travaux sur le bâti ancien :

Les interventions doivent respecter l'intégrité, les dispositions générales, l'ordonnance des façades la matière, les volumes et de manière générale, la typologie et le caractère des constructions traditionnelles.

Les extensions éventuelles devront être traitées en harmonie avec l'existant. Les matériaux utilisés pour les façades et la couverture seront identiques à ceux du bâtiment existant. Toutefois, il pourra être dérogé à ce principe dans le cas d'une expression architecturale contemporaine résolument qualitative.

Implantation des constructions nouvelles :

Tout projet de construction doit être étudié en fonction des caractéristiques naturelles du terrain sur lequel sera implantée la construction : la topographie du terrain doit être absolument respectée et les niveaux de la construction se répartir et se décaler suivant la pente.

Ainsi, sont interdits les exhaussements de sol liés à la construction d'un bâtiment mais susceptibles de porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou de gêner l'écoulement des eaux.

La forme générale de la construction, la hauteur, la direction des faîtages et la pente des toitures doivent être déterminées en tenant compte des caractéristiques architecturales intéressantes de l'environnement bâti.

Matériaux et couleurs :

Le traitement des façades en pierre doit respecter les conditions de mise en œuvre de celle-ci. Seuls sont destinés à rester apparents les appareillages réguliers en moellons de pierres ou en pierre de taille. Dans tous les cas, le joint doit être beurré au nu du parement. Le plus souvent, les façades comportant des bandeaux ou des encadrements de baies saillants sont festinés à être et à rester enduits.

Les matériaux bruts sont proscrits, à l'exception des matériaux naturels.

Les enduits seront d'aspect rustique. Ils doivent rechercher l'harmonisation avec l'environnement naturel ou bâti. Une attention particulière sera apportée à la composition de l'enduit (un sable à granulométrie ni trop fine, ni trop homogène avec l'utilisation d'une chaux aérienne ou à défaut chaux hydraulique de dureté moyenne ; pas d'enduits plastiques ou à base de ciment), à sa couleur (qui doit donner lieu à des essais avant le choix définitif) et à sa finition (surface talochée ou grattée).

Les menuiseries et huisseries extérieures doivent être choisies avec un souci d'harmonisation avec les autres matériaux et avec l'environnement bâti ou naturel.

Toitures :

L'agencement des toitures nouvelles respectera la logique d'organisation des toitures existantes. Les versants de la toiture doivent suivre le même sens que ceux des constructions avoisinantes. D'une manière générale, les pentes des toitures traditionnelles (toiture tuiles) seront comprises en 20 et 40%.

Sauf impossibilités techniques avérées, les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables (tels que les capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, etc.) doivent être intégrés à la toiture des constructions (ils ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures) et ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Ouvrages en saillies :

Les ouvrages en saillies, tels que balcons, perrons, accès, escaliers extérieurs, cheminées, antennes, enseignes, canalisations extérieures, etc. doivent rechercher avant tout la simplicité et l'harmonisation avec l'environnement bâti ou naturel.

L'installation d'une antenne parabolique ou de radiodiffusion - télévision ou d'un compresseur de climatisation doit être réalisée en toiture et de manière à garantir la non-visibilité depuis le domaine public.

Clôtures :

Les clôtures sur rue doivent être discrètes et réalisées en harmonie avec la construction principale.

Trois types de clôtures sur rue sont acceptés :

- les clôtures dotées d'un mur-bahut d'une hauteur maximale de 1,00 m, recouvert d'un enduit dont l'aspect et la couleur seront en harmonie avec les constructions avoisinantes et, surmonté d'un barreaudage métallique en fer forgé ou surmonté d'un grillage. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie vive constituée d'essences adaptées au climat local ;
- les clôtures totalement végétales, correspondant à des haies vives constituées d'essences adaptées au climat local ;
- les clôtures totalement grillagées, doublées d'une haie vive.

Les clôtures (sur rue ou en limite séparative) ne devront pas excéder 2,00 m, sauf dans le cas d'une reconstruction d'un mur préexistant excédant cette hauteur et pour des raisons d'harmonie avec les clôtures adjacentes. Dans ces deux cas, la hauteur sera identique à la hauteur préexistante ou à celle des clôtures adjacentes. Toute recherche d'effet décoratif tapageur est à proscrire.

Dans les secteurs touchés par le risque inondation, les **règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7) sont à prendre en compte.**

En dehors des zones inondables, les clôtures ne devront pas empêcher le libre écoulement des eaux pluviales et assurer la transparence hydraulique.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF), les clôtures seront uniquement constituées de grillage à maille large afin d'assurer la transparence hydraulique.

Annexes :

Les constructions annexes au bâtiment principal doivent être traitées avec le même soin que celui-ci et ne pas être constituées d'assemblage de matériaux hétéroclites.

Dans le secteur UDC, l'élément identifié au document graphique (façade de la cave coopérative) est à préserver.

Éléments de patrimoine architectural à protéger, conserver et mettre en valeur :

Le long du linéaire repéré au document graphique, les éléments de patrimoine architectural doivent être protégés, conservés et mis en valeur, pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Ainsi, lors de tous travaux, il est notamment interdit de les détruire ou de modifier leur aspect. Leur mise en valeur est encouragée. Une liste descriptive de ces éléments figure en annexe du règlement (Annexe n°2).

ARTICLE UD12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Stationnement des véhicules motorisés :

Dispositions générales

Le stationnement et la manœuvre des véhicules , y compris les “deux roues”, correspondant aux besoins des constructions et installations projetées doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet selon les règles fixées pour chaque catégorie de construction.

Les espaces à réserver doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules soit une surface de 25 m² par place (y compris les accès et les dégagements).

Les règles suivantes doivent être respectées en cas de construction neuve, d'extension de constructions existantes ou de création de surface de plancher à l'intérieur des volumes existants ainsi qu'en cas de changement de destination.

Dispositions particulières

- **Pour les constructions destinées à l'habitation**, il est exigé au moins une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher, arrondi au nombre inférieur et un minimum de deux places par logement créé.

Dans le cadre des opérations d'aménagement d'ensemble, des aires de stationnement supplémentaires doivent être réalisées en annexe des voies, à raison d'une place par tranche de 150 m² de surface de plancher ;

- **Pour les logements locatifs sociaux**, une seule place de stationnement sera exigée par logement.

Pour les établissements non prévus ci-dessus, la règle est celle des établissements qui lui sont le plus directement assimilables.

Stationnement des vélos :

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins 3 logements ou 3 bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'1m² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

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

La notion d'espace libre est définie dans le lexique.

Tout terrain d'assiette d'une nouvelle construction doit posséder au moins 20% d'espaces libres. Les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysager minéral ou végétal.

À l'intérieur de toute nouvelle parcelle, les mesures suivantes pourront être prises :

- diriger les eaux de toiture vers les parties de jardin laissées en pleine terre ou vers des citernes de récupération des eaux de pluies ;
- en cas de ruissellement des eaux pluviales depuis les espaces en pleine terre vers les espaces imperméabilisés, séparer les espaces verts des espaces imperméabilisés par une margelle d'une quinzaine de centimètres de hauteur.
- 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 par tranche de 50 m² de terrain.

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.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF), les éléments végétaux constitutifs de l'espace de bon fonctionnement (arbres, haies, alignements, buissons, bosquets...) doivent être conservés et protégés. Leur destruction, défrichage, coupe à blanc, abattage ou arrachage est interdit, sauf lorsqu'ils sont nécessaires à l'entretien ou à la revitalisation de ces secteurs. Dans ce cas, ces travaux devront néanmoins veiller à préserver ce corridor écologique.

Arbres à protéger et conserver :

Le long du linéaire repéré aux documents graphiques, les arbres seront protégés et conservés. (Cf annexe n°2 du règlement).

ARTICLE UD14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AU CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES

Non règlementé.

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit de zones destinées aux activités économiques.

Cette zone se décompose en quatre secteurs :

- le secteur **UEa** correspondant au site industriel de production de produits phytosanitaires (SYNGENTA).
- le secteur **UEb**, correspondant à la zone d'activités de Lalemande.
- le secteur **UEc**, correspondant au secteur du Mas Pupil (Brico-Dépôt). Ce secteur est concerné par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) à respecter (cf. pièce n°3 du PLU « Orientations d'Aménagement et de Programmation »).
- le secteur **UEd**, correspondant à l'activité de casse automobile.

La zone UE et ses secteurs sont concernés par :

- le risque inondation par débordement d'aléas fort, modéré et résiduel qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de la commune d'Aigues-Vives (cf. annexe 6.7).
- le risque retrait gonflement des argiles pour lequel des recommandations constructives ont été définies (cf. annexe 6.8).
- le risque technologique qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) de SYNGENTA (cf. annexe 6.11).
- les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz repérées sur les documents graphiques et qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Titre 1 du présent règlement.
- les périmètres de protection éloignée des captages d'eau potable du champ captant du Moulin d'Aimargues et de la station de pompage de la Méjanelle qui font l'objet de prescriptions réglementaires spécifiques édictées dans les Déclarations d'Utilité Publique (cf. annexe 6.2).
- le périmètre de protection de 100 mètres autour de la station d'épuration et de son extension future.
- une zone de présomption de prescriptions archéologiques (ZPPA), qui fait l'objet à ce titre d'un examen par le préfet de Région (cf arrêté préfectoral n°1211-013, en annexe 6.6.5).
- des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) écologiques repérés sur les documents graphiques qui doivent être protégés et qui font l'objet, à ce titre de règles spécifiques intégrées dans le présent règlement.

REGLES RELATIVES A L'USAGE DES SOLS ET A LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation (y compris les logements de fonction et de gardiennage) ;
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier ;

- les constructions destinées à l'industrie, excepté dans le secteur UEa ;
- les constructions destinées à l'entrepôt en tant que construction principale ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules, excepté dans le secteur UEd ;
- les garages collectifs de caravane ;
- les affouillements et exhaussements de sol ne respectant pas les conditions définies à l'article UE2 ;
- les terrains de camping ou le stationnement de caravanes ;
- les carrières.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par débordement, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le règlement du PPRI joint en annexe 6.7 du PLU.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur les documents graphiques du PLU :

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol définies dans le Titre 1 « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du présent règlement.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable sont également interdites les utilisations du sol définies dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

Dans le périmètre de protection de 100 mètres autour de la station d'épuration et de son extension future, sont également interdits les nouvelles constructions destinées à l'habitation et les bâtiments recevant du public.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) sont également interdits tout travaux, tout aménagement, toute construction et toute installation exceptés ceux visés en article 2.

ARTICLE UE2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Dans l'ensemble de la zone et sous conditions de respecter, dans les secteurs concernés, les dispositions du PPRI et du PPRT :

- la reconstruction à l'identique est admise pour les constructions régulièrement édifiées venant à être détruites ou démolies, sous conditions qu'elle soit réalisée dans un délai de dix ans ;
- les affouillements et exhaussements de sol sont admis sous condition d'être nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.

En outre, les déblais/remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure, sont admis, dès lors que ces travaux auront satisfait à la réglementation inhérente à ce type d'opération (études d'impacts, autorisations de l'autorité environnementale...).

- sont admis les ouvrages, les constructions, les occupations et utilisations du sol nouvelles mais justifiés par leur lien avec la vie urbaine ou avec l'intérêt général : installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

Dans le secteur UEc et sous conditions de respecter, dans la zone concernée, les dispositions du PPRI :

Les extensions des constructions existantes sont admises sous conditions que :

- l'extension ne dépasse pas les 20% de l'emprise au sol de la construction existante,
- l'extension soit réalisée en une seule fois
- soit respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation définies en pièce 3 du PLU.

Dans le secteur UEd et sous conditions de respecter, dans la zone concernée, les dispositions du PPRI, seules sont admises l'extension des constructions et des installations existantes liées à l'activité de la casse automobile sous condition que l'extension ne dépasse pas les 20% de l'emprise au sol de la construction existante.

Dans les secteurs concernés par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz reportées sur les documents graphiques du PLU :

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont admises, sous réserve de respecter les « Dispositions applicables aux zones concernées par les zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz » du Titre 1 du présent règlement.

Dans les périmètres de protection des captages d'eau potable :

Les utilisations du sol admises doivent prendre en compte la réglementation établie dans les Déclarations d'Utilité Publique (DUP) jointes en annexe 6.2 du PLU.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)

Les aménagements, travaux ou installations sont autorisés à condition qu'ils soient liés à l'amélioration de l'hydromorphologie, tels que les exhaussements et affouillements du sol ainsi que ceux liés à leur valorisation dans le cadre de l'ouverture au public tels que les cheminements piétonniers et cyclables.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE UE3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Accès et réseaux :

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

Toute création d'un nouvel accès ou transformation d'un accès existant reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde, avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Accessibilité emplacements containers à ordures ménagères :

Sauf impossibilité technique avérée, il doit être réalisé sur le terrain privatif et en limite de la voie publique un emplacement réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères non clos et accessible sur la voie publique. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

ARTICLE UE4 - CONDITIONS DE 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 de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux usées

Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement non collectif conformes à la législation en vigueur et au zonage d'assainissement annexé au PLU.

Eaux pluviales

Si le réseau existe, 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 ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain. Dans ce même cas, le constructeur doit prendre toutes dispositions préalables et conformes à l'avis des services techniques de la commune.

Pour les parcelles dont le coefficient d'imperméabilisation est supérieur à 30%, des techniques de rétention à la parcelle doivent être mises en place selon les dispositions générales relatives à la gestion des eaux pluviales.

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, il sera pris en compte un volume de rétention de 100litres/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7 litres/seconde/hectare de surface imperméabilisée.

À ce titre, les techniques proposées sont notamment les suivantes :

- stockage en citerne ;
- toits stockants ;
- stockage en structure réservoir poreuse ;
- bassin de rétention sec.

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble, les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention devront être traités en tant qu'espaces publics de qualité (jardins, espaces verts etc.), sauf impossibilité technique avérée.

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.

Sécurité incendie

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

ARTICLE UE5 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Lors des travaux de VRD (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) des fourreaux de fibre optique hauts débits vierges devront être installés.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

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

Le recul minimal d'implantation des constructions par rapport à la RN 113 est repéré sur les documents graphiques.

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de :

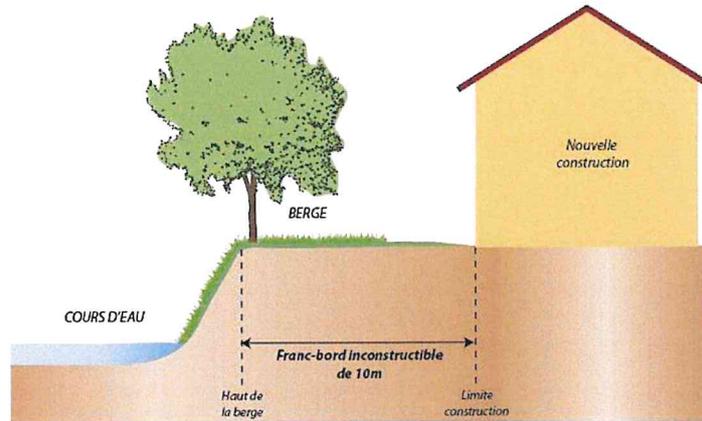
- 15 mètres par rapport à l'axe des RD142, RD363 et RD742 ;
- 4 mètres par rapport à l'emprise des autres voies actuelles ou projetées ;

L'espace de recul devra faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau :

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 mètres à partir du haut des berges de part et d'autre du cours d'eau.

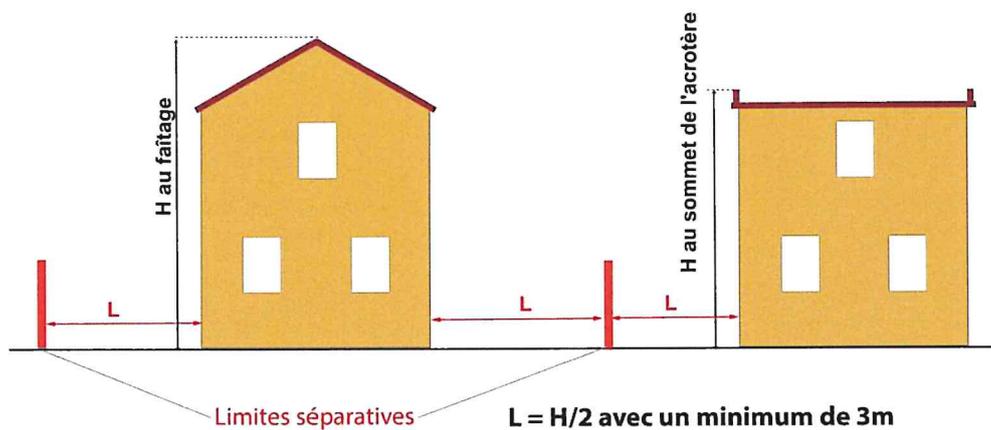


Implantation des constructions par rapport aux Espaces de Bon Fonctionnement (EBF)

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 12,50 mètres de part et d'autres de l'axe des cours d'eau repérés sur les documents graphiques.

ARTICLE UE7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

À moins que les constructions ne jouxtent la limite séparative, la distance, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade mesurée au faîtage ou au sommet de l'acrotère en cas de toiture-terrasse, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Ces dispositions s'appliquent à l'ensemble des constructions, y compris après division foncière dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE UE8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

