



Commune de Redessan Révision du Département du Gard (30) Plan Local d'Urbanisme



4.1 REGLEMENT ECRIT

Approbation du PLU : DCM du 11.07.2005

1^{ère} modification du PLU : DCM du 20.02.2008

2^{ème} modification du PLU : DCM du 03.03.2010

3^{ème} modification du PLU : DCM du 07.03.2014

4^{ème} modification du PLU : DCM du 27.02.2017

Approbation de la 1^{re} révision du PLU : DCM du 30.01.2020



ADELE-SFI Urbanisme
434 rue Etienne Lenoir
30 900 Nîmes

Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adele-sfi@adelesfi.fr
www.adelesfi.fr

ADELE
SFI
URBANISME



SOMMAIRE

<u>TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNES PAR UN RISQUE INONDATION PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL</u>	5
<u>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE DU PUIT DU MAS DE CLER</u>	7
<u>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGERS AFFERENTES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ</u>	11
<u>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</u>	17
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	19
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB.....	27
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	37
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	51
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP.....	61
<u>TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</u>	67
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU.....	69
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE.....	81
<u>TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</u>	85
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A.....	87
<u>TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</u>	97
REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N.....	99
<u>LEXIQUE</u>	107
<u>ANNEXE - ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE PAYSAGE A PROTEGER AU TITRE DE L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE L'URBANISME</u>	117

TITRE I - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS CONCERNES PAR UN RISQUE INONDATION PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL

DISPOSITIONS CONSACREES AUX REGLES A APPLIQUER EN ZONES INONDABLES PAR RUISSELLEMENT PLUVIAL, TELLES QU'IDENTIFIEES AU REGLEMENT GRAPHIQUE (PLANS DE ZONAGE)

a) Dans les secteurs aujourd'hui effectivement urbanisés indépendamment des zonages des documents d'urbanisme : en l'absence de quantification et de qualification de cet aléa, il convient d'imposer des mesures de calage. Ainsi la création ou l'extension de bâtiments existants est admise sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN+80cm.

Sont interdits les établissements stratégiques ou recevant une population vulnérable.

b) Dans les secteurs non encore urbanisés : l'extension de l'urbanisation dans des secteurs soumis à du ruissellement pluvial en secteur peu ou pas urbanisé, n'est possible que dans la mesure où des aménagements permettent de mettre hors d'eau les terrains concernés pour une pluie de période de retour centennale.

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX PERIMETRES DE PROTECTION DU CAPTAGE D'EAU POTABLE DU Puits DU MAS DE CLER

Les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage d'eau potable font l'objet d'une trame spécifique au règlement graphique (plans de zonage) : il s'agit de secteurs soumis à des contraintes d'aménagement du fait de leur proximité avec le Puits du Mas de Cler (voir annexe 5.3.4 «Avis de l'hydrogéologue agréé en matière d'hygiène publique »).

Le périmètre concerne uniquement la zone A. Des règles spécifiques, énoncées ci-dessous, s'appliquent aux secteurs tramés, en sus du règlement applicable à la zone déterminée.

1) Dans le Périmètre de Protection Immédiate

Le puits étant situé en zone inondable, les équipements doivent se trouver à +0,50 mètre par rapport à la cote des Plus Hautes Eaux Connues (CPHEC), soit à une cote de 61,30 NGF pour le Puits du Mas de Cler.

Or, le sommet de son cuvelage se trouve à la cote 60,86 NGF. Il y aura donc lieu de porter le sommet de son cuvelage à une cote légèrement supérieure à 61,30 NGF et de l'équiper d'un capot étanche. Un capot de fermeture de type «Foug » comportant un dispositif intégré de ventilation serait la solution appropriée.

L'accès à périmètre est réservé aux agents chargés de l'entretien et du captage et à ceux procédant aux mesures de contrôle et aux prélèvements d'eau.

Ce périmètre ne pourra pas être utilisé comme lieu de stockage de substances polluantes. Aucun dépôt n'y sera installé ni aucun véhicule parké.

La végétation herbacée y sera entretenue uniquement avec des moyens mécaniques.

La plantation d'arbres y sera prohibée.

2) Dans le Périmètre de Protection Rapprochée

Sont interdits:

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- Le creusement de fouilles pouvant excéder 2 mètres de profondeur ;
- L'installation de dépôts d'ordures ménagères, d'immondices, de détritiques, y compris les déchets dits inertes », de produits radioactifs et de tous les produits et matières susceptibles d'altérer la qualité des eaux souterraines ;
- L'implantation d'ouvrages de transport d'eaux usées d'origine industrielle ou domestique, qu'elles soient brutes ou épurées hormis l'existant dont l'étanchéité devra être régulièrement contrôlée ;
- L'implantation de canalisations d'hydrocarbures liquides ou gazeux et de tous autres produits, liquides ou gazeux susceptibles de porter atteinte directement ou indirectement à la qualité des eaux;
- La réalisation de puits ou de forage en vue d'exploiter la nappe d'eau souterraine phréatique ;
- La réalisation de fouilles ou de tranchées sauf celles nécessaires pour la pose de canalisations d'eau potable. Si cela devait être le cas, ces excavations devront être rapidement rebouchées.
- L'établissement de toutes constructions superficielles ou souterraines, mêmes provisoires. En ce qui concerne l'existant, il y aura lieu de veiller à ce qu'aucune émanation de rejets polluants ne puisse pénétrer dans le sous-sol. Si nécessaire, des travaux d'aménagement devront être effectués pour y remédier;
- L'établissement d'étables ou de stabulations libres ;
- Le camping et le stationnement de caravanes ;
- Les sports mécaniques.

3) Dans le Périmètre de Protection Eloignée

Mis à part l'application de la réglementation s'appliquant sur l'ensemble du territoire communal, seules des recommandations peuvent être formulées pour ce périmètre :

Concernant l'usage des engrais azotés :

- Meilleure gestion de ces engrais ou changement de culture ;
- Utilisation des CIPAN (Cultures Intermédiaires Pièges A Nitrates) ;
- Incitation des agriculteurs à l'utilisation des engrais verts.

Concernant les forages privés :

- Inventaire complet de ces captages ;
- Mise en conformité au regard des normes et des règles de l'art en matière de protection qualitative des eaux souterraines;
- Si l'état du captage ne permet pas la mise en conformité : neutralisation de l'ouvrage éventuellement associée à la réhabilitation du point d'eau par la réalisation d'un nouveau captage ;
- Neutralisation des forages abandonnés.

Concernant l'utilisation de l'eau brute du Rhône pour l'irrigation :

Compte tenu de sa charge en agents polluants, cette eau peut être qualifiée d'eau industrielle. Du fait des effets de l'évapotranspiration et des concentrations de produits polluants pouvant être induit dans le sous-sol immédiat, il serait souhaitable, dans une première approche, d'étudier l'impact qualitatif de cette pratique sur la nappe d'eau souterraine.

L'ensemble de ces actions pourrait être engagé dans le cadre d'une DIG (Déclaration d'Intérêt Général) par les organismes agricoles et par le Syndicat Mixte des Nappes Vistrenque et Costières associées aux administrations de tutelle et soutenus financièrement par l'Agence de l'Eau.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGERS AFFERENTES AUX CANALISATIONS DE TRANSPORT DE GAZ

La commune de Redessan est traversée par les ouvrages de transport de gaz haute pression exploités par GRTgaz sur la zone agricole.

Les canalisations de transport de gaz font l'objet de Déclarations d'Utilité Publique. Les Servitudes d'Utilité Publique (SUP) sont annexées au PLU (servitude 13 - voir annexe 5.1 du PLU).

Outre l'institution de ces SUP, les canalisations présentent des risques potentiels qui donnent lieu à la réalisation d'études de dangers (par leurs gestionnaires) afin notamment d'assurer au mieux la prévention de ce risque technologique et la protection des personnes qui pourraient y être exposées.

Les études de dangers définissent **trois types de zones** (fixées par l'arrêté ministériel du 4 août 2006 portant règlement de la sécurité des canalisations de transport de gaz combustibles, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques) :

Nom Canalisations	Diamètre Nominal (DN)	Pression maximale de service (bar)	Distance de la zone de danger		
			Zone de dangers très graves Effets Létaux Significatifs (ELS)	Zone de dangers graves Premiers Effets Létaux (PEL)	Zone de dangers significatifs Effets Irréversibles (IRE)
Antenne de Comps	200 mm	67,7 bars	40 m	60 m	75 m
Alimentation Marguerittes DP	150mm	67,7 bars	25 m	35 m	50 m

Les zones de dangers sont représentées par une trame spécifique au règlement graphique (plans de zonage). Elles concernent uniquement la zone agricole (A).

Dans ces zones, les occupations et utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques auxquelles le lecteur se reportera en sus du règlement de la zone. En tout état de cause, ce sont les dispositions réglementaires les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit terrain.

Dans l'attente de l'arrêté préfectoral instaurant les Servitudes d'Utilité Publique d'effets de maîtrise de l'urbanisation (Servitude 11), toutes les autorisations d'urbanisme doivent tenir compte de ces zones de dangers. Il convient de se référer à l'annexe « 5.1. Servitudes d'utilité publiques » du PLU.

Rappel

La mise en place d'une barrière physique de nature à s'opposer à une agression extérieure ou de toute(s) autre(s) disposition(s) compensatoire(s) équivalente(s) prévue(s) par un guide professionnel reconnu, permet de réduire l'ensemble des trois zones précitées à 5m de part et d'autre de la canalisation, lorsque la population susceptible d'être exposée en cas de fuite a la possibilité d'évacuer le secteur sans difficultés.

Les ouvrages sont assujettis à l'arrêté du 29 septembre 2005 relatif à l'évaluation et à la prise en compte de la probabilité d'occurrence, de la cinétique, de l'intensité des effets et de la gravité des conséquences des accidents potentiels dans les études de dangers des installations classées.

Le Maître d'ouvrage du projet doit tenir compte dans l'étude de dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur ces derniers.

Pour rappel, le code de l'Environnement impose :

- à tout responsable d'un projet de travaux, sur le domaine public comme dans les propriétés privées, de consulter le «Guide Unique des réseaux» ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des normes et adresses des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet, puis de leur adresser une Déclaration de projet de Travaux (DT) ;
- aux exécutants de travaux (y compris ceux réalisant les voiries et branchements divers), de consulter également le Guichet Unique des réseaux et d'adresser aux exploitants s'étant déclarés comme concernés par le projet, une Déclaration d'Intention de Commencement de Travaux (DICT).

Lorsque le nom de GRTgaz est indiqué en réponse à la consultation du Guichet Unique des réseaux, **les travaux ne peuvent être entrepris tant que GRTgaz n'a pas répondu à la DICT.**

DISPOSITIONS APPLICABLES DANS LA BANDE DE VIGILANCE

Dans le cas général, est associé aux ouvrages, une bande de servitude, libre passage (non constructible et non plantable) pouvant aller jusqu'à 20 mètres de largeur totale.

La bande de vigilance, repérée au règlement graphique (plans de zonage), inclut la bande de servitudes fortes.

Dans cette bande de terrain (zone non aedificandi et non sylvandi) aussi appelée « bande étroite » ou « bande de servitudes fortes », GRT Gaz est autorisé à enfouir dans le sol les canalisations avec les accessoires techniques nécessaires à leur exploitation ou leur protection, à construire en limite de parcelle cadastrale les bornes de délimitation et les ouvrages de moins d'un mètre carré de surface nécessaires à leur fonctionnement et à procéder aux enlèvements de toutes plantations, aux abattages, essartages et élagages des arbres et arbustes nécessités pour l'exécution des travaux de pose, de surveillance et de maintenance des canalisations et de leurs accessoires.

Dans cette bande, les constructions, la modification du profil du terrain, les plantations d'arbres ou arbustes potentiellement de plus de 2,7 mètres de hauteur et toutes pratiques culturales dépassant plus de 0,6 mètres de profondeur sont interdites. De même, la pose de branchements en parallèle aux ouvrages de GRT Gaz dans la bande de servitude est interdite.

Dans une bande appelée également « bande large » ou « bande de servitudes faibles », dans laquelle est incluse la bande étroite, GRTgaz est autorisé à accéder en tout temps au dit terrain notamment pour l'exécution des travaux nécessaires à la construction, l'exploitation, la maintenance et l'amélioration continue de la sécurité des canalisations. Cette bande peut aller jusqu'à 40 mètres.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGERS GRAVES (ELS). TRES GRAVES (PEL) ET SIGNIFICATIFS (IRE)

Pour les aménagements présentant des problématiques d'évacuation en particulier les aménagements de type hôpitaux, écoles, tribunes, maisons de retraites, EPHAD :

- la distance des Effets Létaux Significatifs (ELS) est étendue à celle des Premiers Effets Létaux (PEL) ;
- la distance des Premiers Effets Létaux (PEL) est étendue à celle des Effets Irréversibles (IRE).

A une distance inférieure ou égale à la distance des Effets Irréversibles (IRE) des ouvrages, tout nouveau projet d'aménagement ou de construction, dès le stade d'avant-projet sommaire, doit être consulté par :

GRTgaz-DO-PERM

Equipe travaux Tiers et
Urbanisme 10 rue
Pierre Semard
CS 50329
69 363 LYON
CEDEX 07 04
78 65 59 59

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Dans le cadre de l'instruction d'un permis de construire pour une ICPE, le Maître d'ouvrage de l'ICPE doit tenir compte, notamment dans l'Etude de Dangers, de l'existence des ouvrages de transport de gaz et prévoir toutes dispositions afin qu'un incident ou un accident au sein de l'ICPE n'ait pas d'impact sur les ouvrages GRTgaz.

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES DE DANGER GRAVES (PEL) ET TRES GRAVES (ELS)

Sont interdits sans preuve de compatibilité avec les ouvrages de transport de gaz naturel, la construction ou l'extension des :

- Etablissements recevant du Public de plus de 100 personnes,
- Immeubles de Grande Hauteur,
- Installations Nucléaires de Base.

Après mise en place de l'arrêté préfectoral instaurant les Servitudes d'Utilité Publique d'effets de maîtrise de l'urbanisation

Dès mise en place de l'arrêté préfectoral instaurant les Servitudes d'Utilité Publique d'effets de maîtrise de l'urbanisation, les zones de dangers seront remplacées par les servitudes « SUP 1 », « SUP 2 » et « SUP 3 ».

Les servitudes portent sur les terrains situés à proximité des canalisations jusqu'aux distances figurant dans le tableau suivant:

Nom Canalisations	Diamètre nominal (DN)	Pression maximale de service (bar)	Distance des SUP en mètres (de part et d'autre de la canalisation)		
			SUP1	SUP 2	SUP 3
Antenne de Comps	200 mm	67,7 bars	60 m	5m	5m
Alimentation Marguerittes DP	150mm	67,7 bars	50 m	5m	5m

En application des dispositions de l'article R.555-30 du code de l'environnement, les règles de servitudes sont les suivantes:

SUP1 : La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public (ERP) susceptible de recevoir plus de 100 personnes et/ou à un immeuble de grande hauteur, est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité.

Ainsi, cette analyse de compatibilité, mentionnée à l'article R.431-16 du Code de l'Urbanisme, doit faire état de la compatibilité du projet de construction ou d'extension de l'ERP ou de l'Immeuble de Grande Hauteur (IGH) concerné, avec l'étude de danger fournie par le gestionnaire de la canalisation (*CERFA N°15016*01 : Formulaire de demande des éléments utiles de l'étude de dangers d'une canalisation de transport en vue d'analyser la compatibilité d'un projet d'établissement recevant du public (ERP) ou d'un projet d'immeuble de grande hauteur (IGH) avec cette canalisation*).

La procédure d'analyse de la compatibilité de la construction ou de l'extension de l'ERP ou de l'IGH avec la canalisation est conduite en amont du dépôt de la demande de permis de construire. Il appartient en effet au demandeur d'obtenir les avis requis au titre de cette procédure. L'analyse de compatibilité jointe à la demande de permis de construire doit ainsi être accompagnée de l'avis favorable du transporteur. Cet avis peut être favorable sous réserve de réalisation de mesures de protection de la canalisation à la charge du pétitionnaire.

En cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du Code de l'environnement sera requis.

L'analyse de compatibilité est établie conformément aux dispositions de l'arrêté ministériel du 5 mars 2014 modifié.

L'article R.555-31 du Code de l'environnement précise que : « Lorsque l'analyse de compatibilité prévoit des mesures particulières de protection de la canalisation, le maire ne peut autoriser l'ouverture de l'établissement recevant du public ou l'occupation de l'immeuble de grande hauteur qu'après réception d'un certificat de vérification de leur mise en place effective par le transporteur concerné ».

SUP 2: Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 300 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

SUP 3: Est interdite l'ouverture d'un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou d'un immeuble de grande hauteur.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est la zone urbaine dense constituant le noyau central et le plus ancien du village. Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des équipements, commerces et services divers. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

La zone UA est concernée par :

- **Le risque inondation par débordement de cours d'eau** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** de Redessan (Cf. annexe 5.2 du PLU).
- **Le risque inondation par ruissellement pluvial**, repéré au règlement graphique (plans de zonage). A ce titre, les secteurs concernés font l'objet de règles spécifiques édictées dans le « Titre I -Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial » du présent Règlement.
- **Des éléments du patrimoine** repérés au règlement graphique (plans de zonage), qui sont à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UA 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS. CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UA 1.1 - Occupations et utilisations du soi interdites

Sont interdits:

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de services, ne respectant pas les conditions édictées à l'article UA 1.2.
- Le changement de destination des commerces existants en rez-de-chaussée.
- Les constructions sous-destinées à l'industrie ;
- Les constructions sous-destinées à l'entrepôt ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les golfs ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, gravats, épaves de véhicules, déchets divers, etc.), hors activité professionnelle déclarée ;
- Les carrières ;

- Les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), ne respectant pas les conditions édictées à l'article UA 1.2.

Rappels : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI de la commune de Redessan, joint en annexe du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement pluvial repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas « les dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial » du présent règlement est strictement interdite.

UA 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises à condition de ne pas engendrer de nuisances olfactives, sonores, visuelles ou de stationnement et de circulation incompatibles avec le voisinage :

- Les constructions sous-destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation qui correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone ;
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature ;
- Les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération.

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UA 1.1 sont autorisées.

Rappels : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA 1.1. doivent respecter les dispositions du PPRI de la commune de Redessan, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement pluvial repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque figurent dans les « Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial ».

ARTICLE UA 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les constructions destinées à l'habitation comportant trois logements et plus sont autorisées à condition d'affecter au moins 30% des habitations réalisées aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ne puisse être méconnue.

Cette règle vaut pour tous les logements construits sur une même unité foncière, quelle que soit leurs dates de construction à partir de la date d'approbation du PLU.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UA3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UA 3.1 - Emprise au sol

Non réglementé.

UA 3.2 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage, soit un rez-de-chaussée et deux niveaux (R+2). Toutefois, la hauteur maximale autorisée d'une construction est limitée à la plus grande hauteur des immeubles mitoyens.

Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, machinerie d'ascenseur, antennes...).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone inondable, les hauteurs pourront être majorées de la cote du niveau de plancher qui y est exigée.

UA 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement des voies et des emprises publiques ;
- ou à l'alignement des constructions existantes limitrophes, dans un souci de cohérence urbaine.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ou dans le cadre d'opérations d'ensemble, afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre de l'emprise des voies publiques existantes ou projetées.

UA 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ;
- ou dans le cadre d'opérations d'ensemble, afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

UA 3.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UA4 - QUALITE URBAINE. ARCHITECTURALE. ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGEREUA 4.1 - Aspect extérieur des constructions et clôtures

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

Les matériaux et formes des façades, ouvertures, couvertures, menuiseries, huisseries extérieures et clôtures, doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices traditionnels du village, leurs teintes, couleurs, aspects et modulation. Pour les constructions neuves et les extensions, la règle est le respect des caractéristiques existantes de de l'environnement bâti.

Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La couleur des façades et des murs de clôture doit se situer dans la palette des teintes naturelles des pierres, terres ou sables que l'on trouve sur les sols environnants. L'emploi de la couleur blanche, des teintes brillantes ou réfléchissantes est interdit.

Lorsque les enduits sont utilisés, ceux-ci doivent avoir une granulométrie fine (aspect taloché grésé ou gratté). Les finitions d'aspect plastifié ou brut de projection sont interdites. Les imitations de matériaux sont interdites. Pour les enduits utilisés en rénovation d'immeuble ancien, ils devront être exécutés à base d'un mortier de chaux de finition taloché ou gratté fin. Seuls les immeubles édifiés en pierres de taille appareillées devront rester en pierres apparentes. La maçonnerie de pierre en moellons irréguliers sera enduite. Le rejointoiement est interdit.

Les éléments d'architecture ancienne dans les façades à restaurer ou à rénover (retombées de génoises, chaînes d'angles, encadrement de baies, bandeaux, sculptures, corniches, etc.) devront être conservés et restaurés.

Les accessoires "parasites" en façade sur rue ou sur cour, devenus inutiles (anciennes consoles ERDF, conduits divers, câbles, ancienne descente, conduits de fumée et gaz brûlé, etc....) seront impérativement supprimés lors des opérations de ravalement ou de restauration.

La pose d'antenne parabolique ou de dispositifs de type climatisation sur la façade principale visible depuis la voie est interdite. Une dérogation pourra être accordée dans le cas d'une impossibilité technique d'apposer le matériel ailleurs que sur la façade visible depuis la voie publique et à condition qu'il n'existe aucune façade côté cour ou non visible depuis la voie publique.

Couvertures

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaires de teinte ocre nuancée, posées à courant et à couvert. Les tuiles mouchetées ou rouges sont interdites. Lors des réfections de toiture, les tuiles anciennes et les génoises devront être conservées.

Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du rebord en rive et à l'égout, et les tuiles de courant seront largement débordantes. Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, un rang de tuiles. Est interdite toute surélévation des génoises par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de type mortier (isolation par-dessus). Si cette surélévation est absolument nécessaire, un rang de tuile formant un dernier rang de génoise devra être rajouté.

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35%.

La direction des faîtages doit être déterminée en tenant compte de celle des bâtiments voisins, et sera en général parallèle à la rue. Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les toits plats et les toits terrasses sont interdits.

Ouvertures

Les baies anciennes seront maintenues et rétablies dans leur proportions et formes initiales, y compris pour leur subdivision (croisées), moulurations, sculptures et encadrement, linteaux, mascarons et clés.

Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles, dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnement aux baies anciennes. Les nouveaux percements reprendront les mêmes dimensions que ceux existants traditionnellement, qui sont en règle générale plus haut que larges.

Les grilles de défense des baies doivent être métalliques, simples et verticales de préférence, elles devront être obligatoirement dans l'ébrasement des fenêtres, sans dépasser sur la voie publique.

Clôtures

Les matériaux et formes des clôtures doivent entrer en harmonie avec celles des parcelles voisines et le paysage environnant. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sans que la partie bâtie en dur n'excède 1,80 mètre.

Les clôtures en grillage qui bordent l'espace public ou sont visibles depuis celui-ci doivent obligatoirement être accompagnées de végétation ;

Les murs de clôtures seront impérativement enduits ou en pierres apparentes naturelles.

Les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique. Pour cela, elles seront composées :

- Soit de grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur ou égale 5 cm
- Soit de murs bahuts (assortis ou non de grillage) ou murs pleins munis de barbacanes espacées au plus tous les 2 mètres, avec une section minimale de 0,10 m².

UA4.2. Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de patrimoine bâti repérés au règlement graphique (plans de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Leur démolition est proscrite et leur mise en valeur est encouragée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. La liste de ces éléments figure en annexe du règlement.

UA 4.3. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Il est recommandé de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables: chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

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 l'architecture des constructions et ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions ou, à défaut, en légère surélévation.

ARTICLE UA5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrit d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes ou allergènes (voir annexe 5.10 du PLU).

ARTICLE UA 6 - STATIONNEMENT

UA 6.1 - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé:

- Pour les constructions destinées à l'habitation : une place de stationnement par logement créé ;
- Pour les constructions destinées à l'hébergement touristique et hôtelier: une place de stationnement par chambre.

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

Dans le cas de réhabilitation ou de réaménagement d'un immeuble existant, avec ou sans changement de destination, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins nouveaux de l'immeuble. Si la réhabilitation ou l'aménagement de l'immeuble n'entraîne pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Le besoin de stationnement pour des constructions à usage de commerce, d'artisanat et de bureaux ou services n'est pas réglementé.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier (suivant le tracés des voies publiques), les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

UA 6.2 - Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins trois logements ou trois bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'im² par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UA 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Ils doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est demandé de ne créer qu'un accès direct sur la rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garages.

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.

ARTICLE UA8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UA. 8.1- Eau potable

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

UA. 8.2- Eaux usées

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

UA. 8.3 - 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.

UA. 8.4 - Électricité et télécommunications

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, pourront être réalisés en souterrain ou posés en façade.

UA. 8.5 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits pourront être installés.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UB est une zone urbaine dense correspondant aux premières extensions depuis le noyau central ancien.

Elle comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des équipements, commerces et services divers. Les constructions sont édifiées en ordre continu ou discontinu.

La zone UB est concernée par :

- **Le risque inondation par débordement de cours d'eau** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** de Redessan (Cf. annexe 5.2 du PLU).
- **Le risque inondation par ruissellement pluvial**, repéré au règlement graphique (plans de zonage). A ce titre, les secteurs concernés font l'objet de règles spécifiques édictées dans le « Titre I - Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial » du présent Règlement
- Des **éléments paysagers** repérés au règlement graphique (plans de zonage), qui sont à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UB 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS. CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UB 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de services, ne respectant pas les conditions édictées à l'article UA 1.2.
- Le changement de destination commerces existants en rez-de-chaussée ;
- Les constructions sous-destinées à l'industrie ;
- Les constructions sous-destinées à l'entrepôt ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les golfs ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;-

- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, gravats, épaves de véhicules, déchets divers, etc.), hors activité professionnelle déclarée ;
- Les carrières ;
- Les opérations de déblais/remblais qui conduiraient à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), ne respectant pas les conditions édictées à l'article UB 1.2.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI de la commune de Redessan, joint en annexe du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement pluvial repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas « les dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial » du présent règlement est strictement interdite.

UB 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises à condition de ne pas engendrer de nuisances olfactives, sonores, visuelles ou de stationnement et de circulation incompatibles avec le voisinage ;

- Les constructions sous-destinées à l'artisanat et au commerce de détail ;
- L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation qui correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone ;
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature ;
- Les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération.

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UB 1.1 sont autorisées.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1.1 doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRI de la commune de Redessan, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement pluvial repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque figurent dans les « Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial ».

ARTICLE UB 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les opérations destinées à l'habitation comportant trois logements et plus sont autorisées à condition d'affecter au moins 30% des habitations réalisées aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'Etat ne puisse être méconnue.

Cette règle vaut pour tous les logements construits sur une même unité foncière, quelle que soit leurs dates de construction à partir de la date d'approbation du PLU.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UB3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UB 3.1 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la surface du terrain d'assiette.

Les bassins des piscines ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, jusqu'à 32 m². Au-delà, ils sont comptabilisés dans l'emprise au sol.

UB 3.2 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale de toute construction mesurée depuis le terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, soit un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+I). Toutefois, la hauteur maximale autorisée d'une construction est limitée à la plus grande hauteur des immeubles mitoyens.

Le dépassement de ces hauteurs maximales ne pourra être admis que pour les annexes fonctionnelles de l'immeuble (cheminée, machinerie d'ascenseur, antennes...).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone inondable, les hauteurs pourront être majorées de la cote du niveau de plancher qui y est exigée.

UB 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées :

- à l'alignement actuel ou prévu des voies et des emprises publiques ;
- ou à l'alignement des constructions existantes limitrophes, dans un souci de cohérence urbaine.

Des implantations différentes peuvent être admises lorsque le projet de construction intéresse au moins un côté complet d'îlots ou dans le cadre d'opérations d'ensemble, afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre de l'emprise des voies publiques existantes ou projetées.

UB 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

UB 3.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UB 4 - QUALITE URBAINE. ARCHITECTURALE. ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UB 4.1 - Aspect extérieur des constructions et clôtures

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

Les matériaux et formes des façades, ouvertures, couvertures, menuiseries, huisseries extérieures et clôtures, doivent emprunter aux éléments correspondant des édifices traditionnels du village, leurs teintes, couleurs, aspects et modulation.

Pour les constructions neuves et les extensions, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect pourra intégrer des matériaux contemporains participant à l'économie d'énergie, dans le cadre du développement durable.

Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La couleur des façades et des murs de clôture doit se situer dans la palette des teintes naturelles des pierres, terres ou sables que l'on trouve sur les sols environnants. L'emploi de la couleur blanche, des teintes brillantes ou réfléchissantes est interdit.

Lorsque les enduits sont utilisés, ceux-ci doivent avoir une granulométrie fine (aspect taloché grésé ou gratté). Les finitions d'aspect plastifié ou brut de projection sont interdites. Les imitations de matériaux sont interdites. Pour les enduits utilisés en rénovation d'immeuble ancien, ils devront être exécutés à base d'un mortier de chaux de finition taloché ou gratté fin. Seuls les immeubles édifiés en pierres de taille appareillées devront rester en pierres apparents. La maçonnerie de pierre en moellons irréguliers sera enduite. Le rejointement est interdit.

Les éléments d'architecture ancienne dans les façades à restaurer ou à rénover (retombées de génoises, chaînes d'angles, encadrement de baies, bandeaux, sculptures, corniches, etc.) devront être conservés et restaurés.

Les accessoires «parasites» en façade sur rue ou sur cour, devenus inutiles (anciennes consoles ERDF, conduits divers, câbles, ancienne descente, conduits de fumée et gaz brûlé, etc.) seront impérativement supprimés lors des opérations de ravalement ou de restauration.

La pose d'antenne parabolique ou de dispositifs de climatisation sur la façade principale visible depuis la voie est interdite. Une dérogation pourra être accordée dans le cas d'une impossibilité technique d'apposer le matériel ailleurs que sur la façade visible depuis la voie publique et à condition qu'il n'existe aucune façade côté cour ou non visible depuis la voie publique.

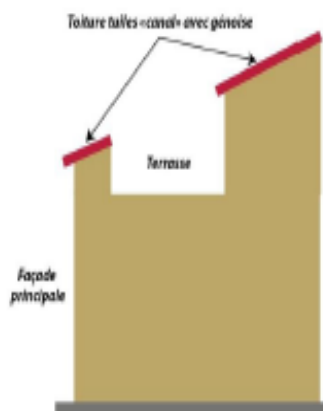
Couvertures

Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaires de teinte ocre nuancée, posées à courant et à couvert. Les tuiles mouchetées ou rouges sont interdites. Lors des réfections de toiture, les tuiles anciennes et les génoises devront être conservées.

Les tuiles de couvert arriveront à l'extrémité du rebord en rive et à l'égout, et les tuiles de courant seront largement débordantes. Les génoises seront conservées et les nouvelles génoises seront à, au moins, un rang de tuiles. Est interdite toute surélévation des génoises par l'apport d'un carreau ou d'une surcharge de type mortier (isolation par-dessus). Si cette surélévation est absolument nécessaire, un rang de tuile formant un dernier rang de génoise devra être rajouté. La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35%.

La direction des faîtages doit être déterminée en tenant compte de celle des bâtiments voisins, et sera en général parallèle à la rue. Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

Les toits plats sont interdits et les toits terrasses sont admis seulement en tant qu'élément de raccordement entre toits ou en tant que terrasses 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).



Ouvertures

Les baies anciennes seront maintenues et, le cas échéant, rétablies dans leur proportions et formes initiales, y compris pour leur subdivision (croisées), moulurations, sculptures et encadrement, linteaux, mascarons et clés.

Il peut être autorisé de créer des baies nouvelles dans la mesure où celles-ci s'insèrent dans l'ordonnement aux baies anciennes. Les nouveaux percements reprendront les mêmes dimensions que ceux existants traditionnellement, qui sont en règle générale plus haut que larges.

Les grilles de défense des baies doivent être métalliques, simples et verticales de préférence, elles devront être obligatoirement dans l'ébrasement des fenêtres, sans dépasser sur la voie publique.

Clôtures

Les matériaux et formes des clôtures doivent entrer en harmonie avec celles des parcelles voisines et le paysage environnant. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sans que la partie bâtie en dur n'excède 1,80 mètre ;

Les clôtures en grillage qui bordent l'espace public ou sont visibles depuis celui-ci doivent obligatoirement être accompagnées de végétation.

Les murs de clôtures seront impérativement enduits ou en pierres apparentes naturelles.

Les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique. Pour cela, elles seront composées :

- Soit de grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur ou égal à 5 cm
- Soit de murs bahuts (assortis ou non de grillage) ou murs pleins munis de barbacanes espacées au plus tous les 2 mètres, avec une section minimale de 0,10 m².

UB 4.2. Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments paysagers, repérés au règlement graphique (plans de zonage), au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Une dérogation à cette règle pourra être accordée pour des raisons phytosanitaires. D'une manière générale, tous travaux ayant une incidence sur les éléments de paysage identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. La liste de ces éléments figure en annexe du règlement.

UB 4.3. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Il est recommandé de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables: chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

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 l'architecture des constructions et ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions ou, à défaut, en légère surélévation.

ARTICLE UB 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les espaces libres conservés en pleine terre non imperméabilisés, doivent représenter au minimum 25% du terrain d'assiette du projet.

Pour toute nouvelle plantation, il est pros crit d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes ou allergènes (voir annexe 5.10 du PLU).

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

Les terrasses sur rez-de-chaussée construit au-delà de 15 mètres de profondeur sur rue, seront traitées en espaces verts plantés.

ARTICLE UB 6 - STATIONNEMENT

UB 6.1 - Stationnement des véhicules motorisés

Prescriptions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

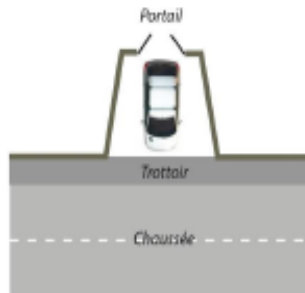
Il est exigé:

- Pour les constructions destinées à l'habitation : une place de stationnement par logement créé ;
- Pour les constructions sous-destinées à l'artisanat et au commerce de détail de plus de 150 m² de surface de vente : une place pour 20 m² de surface de vente ou de salle de restauration ;
- Pour les constructions sous-destinées à la restauration de plus de 150 m² de salle de restauration : une place pour 20 m² de salle de restauration ;
- Pour les constructions sous-destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement par chambre ;
- Pour les constructions sous-destinées au commerce de gros, à l'industrie et au bureau : une place pour deux emplois.
- Pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe de primaire, deux places par classe de secondaire et cinq places par classes pour adultes.
- Pour les autres établissements recevant du public : une place pour 30 m² de surface de plancher.

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

Dans le cas de réhabilitation ou de réaménagement d'un immeuble existant, avec ou sans changement d'affectation, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins nouveaux de l'immeuble. Si la réhabilitation ou l'aménagement de l'immeuble n'entraîne pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, il doit être réalisé au moins un emplacement de parking non clos. Les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.



En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

UB 6.2 - Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins trois logements ou trois bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d' 1m^2 par logement et / ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UB 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes et doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est demandé de ne créer qu'un (ou deux maximum) accès direct sur la rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garages.

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.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation de voies en impasse devra être évitée autant que possible.

La partie terminale des voies en impasse desservant plus de deux habitations devra être aménagée de manière à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

ARTICLE UB 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UB8.1- Eau potable

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

UB8.2- Eaux usées

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

UB8.3- Eaux pluviales

En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble :

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 cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble :

Dimensionnement de l'ouvrage de rétention :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention des eaux pluviales commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les espaces à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé à l'intérieur de l'opération. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du service gestionnaire afin d'obtenir une autorisation préalable.

Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé.

Pour rappel : L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :

- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure à 500 m²: Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude de perméabilité du sol.
- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m² : Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.
- En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales: si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

UB 8.4 - Électricité et télécommunications

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 ou posés en façade.

UB 8.5 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits pourront être installés.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UC est une zone urbaine qui recouvre les zones d'urbanisation récentes, de densité moyenne, où les constructions se sont développées majoritairement sous forme d'habitat pavillonnaire, individuel ou groupé et plus récemment par de l'habitat collectif, essentiellement sous forme d'opération de lotissement.

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, situés en périphérie du village et sur lesquels se trouvent divers équipements et services de proximité (école, crèche, supérette...).

La zone UC comprend un **secteur UCa** de moindre densité et non desservi par le réseau d'assainissement collectif.

La zone UC est concernée par :

- **Le risque inondation par débordement de cours d'eau** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** de Redessan (Cf. annexe 5.2 du PLU).
- **Le risque inondation par ruissellement pluvial**, repéré au règlement graphique (plans de zonage). A ce titre, les secteurs concernés font l'objet de règles spécifiques édictées dans le « Titre I - Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial » du présent Règlement
- **Des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) écologiques**, repérés au règlement graphique (plans de zonage), qui doivent être protégés et qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées à l'article 4.2. du présent règlement.
- **Des éléments du patrimoine bâti et des éléments paysagers** repérés au règlement graphique (plans de zonage), qui sont à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UC 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS. CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UC 1.1 - Occupations et utilisations du soi interdites

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation forestière ;
- Les nouvelles constructions destinées à l'exploitation agricole ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de service, ne respectant pas les conditions édictées à l'article UC 1.2;
- Les constructions sous-destinées à l'industrie, ne respectant pas les conditions édictées à l'article UC1.2;
- Les constructions sous-destinées à l'entrepôt, ne respectant pas les conditions édictées à l'article UC1.2;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;

- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les golfs ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, gravats, épaves de véhicules, déchets divers, etc.), hors activité professionnelle déclarée ;
- Les carrières ;
- Les opérations de déblais/remblais qui conduiraient à une augmentation du volume remblayés dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), ne respectant pas les conditions édictées à l'article UC 1.2.

Rappels : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI de la commune de Redessan, joint en annexe du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement pluvial repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas « les dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial » du présent règlement est strictement interdite.

UC1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles ou de stationnement et de circulation incompatibles avec le voisinage :

- Les constructions destinées au commerce et activités de service ;
- Les constructions sous-destinées à l'industrie ;
- Les constructions sous-destinées à l'entrepôt ;
- L'extension des constructions destinées à l'exploitation agricole, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation qui correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone ;
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature ;
- Les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération.

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UC 1.1 sont autorisées.

Rappels : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC 1.1 doivent respecter les dispositions du PPRI de la commune de Redessan, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement pluvial repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque figurent dans les « Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial ».

ARTICLE UC 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les opérations destinées à l'habitation comportant trois logements et plus sont autorisées à condition d'affecter au moins 30% des habitations réalisées aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans être inférieur à un et sans que la règle des 30% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ne puisse être méconnue.

Cette règle vaut pour tous les logements construits sur une même unité foncière, quelle que soit leurs dates de construction à partir de la date d'approbation du PLU.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UC3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UC 3.1 - Emprise au sol

- **En zone UC, à l'exception du secteur UCa** : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée : à 40% de la surface du terrain d'assiette.
- **En secteur UCa** : l'emprise au sol maximale des constructions est fixée: à 20% de la surface du terrain d'assiette.

Les bassins des piscines ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, jusqu'à 32 m². Au-delà, ils sont comptabilisés dans l'emprise au sol.

UC 3.2 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale de toute construction mesurée depuis le terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, soit un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone inondable, les hauteurs pourront être majorées de la cote du niveau de plancher qui y est exigée.

UC 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions, hors annexes, doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 35 mètres par rapport à l'axe de la RD999 (comme mentionné au règlement graphique (plans de zonage) ;
- 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- afin d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante voisine, dans un souci de cohérence urbaine;
- pour les voies internes, dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements, afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

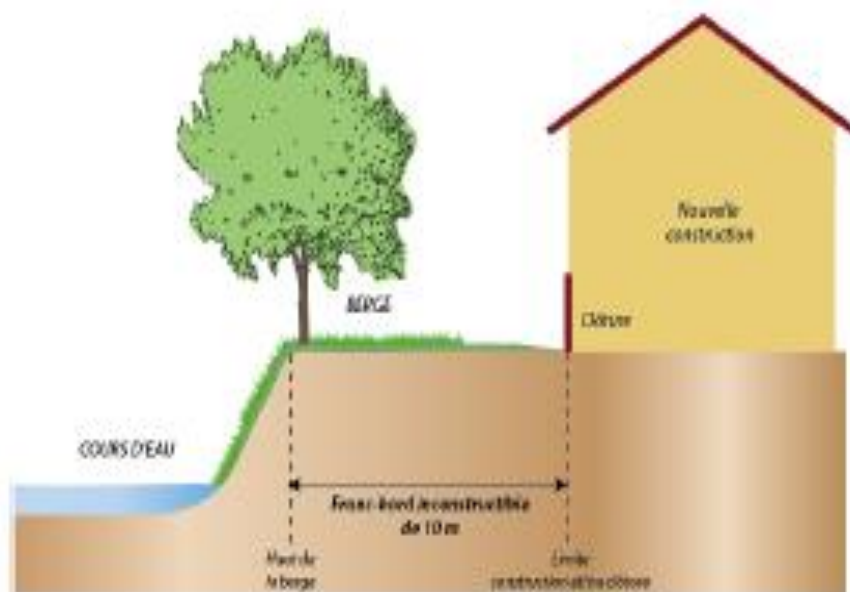
Les annexes pourront être implantées :

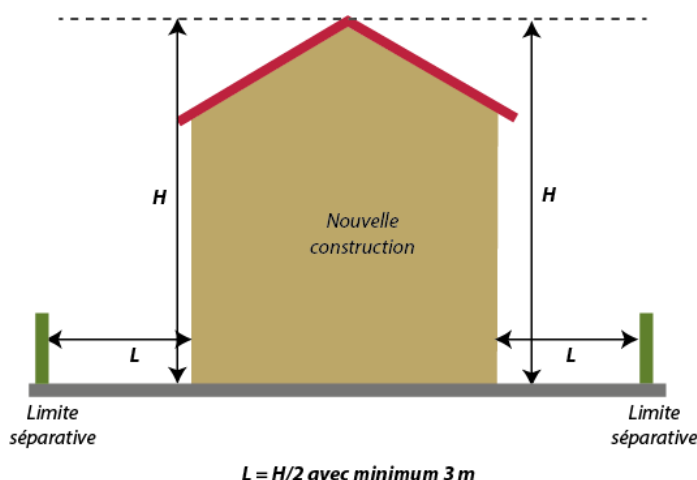
- soit à l'alignement de la voie sous réserve que leur hauteur au droit de l'alignement n'excède pas 3,50 mètres, que leur superficie ne dépasse pas 30 m², et que le linéaire de façade à l'alignement n'excède pas 6 mètres ;
- soit à une distance minimale de 4 mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre de l'emprise des voies publiques existantes ou projetées.

Implantation des constructions et clôtures par rapport aux cours d'eau :

Les constructions et clôtures devront respecter une distance minimale de 10 mètres du franc-bord des fossés et cours d'eau, repérés au règlement graphique (plans de zonage).



UC 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, hors annexes, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre la réalisation de constructions groupées ;
- lorsque la construction s'adosse à une construction voisine implantée en limite séparative.

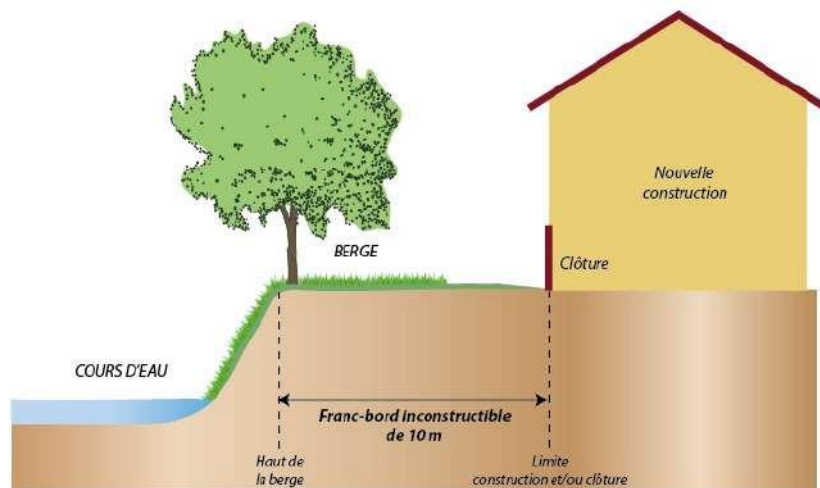
Les annexes pourront être implantées :

- soit en limite séparative pour des constructions annexes telles que garage, abris de jardin, abris techniques, celliers, etc., sous réserve que leur hauteur, au droit de la limite, ne dépasse pas 3,5 mètres ; que leur superficie ne dépasse pas 30 m²; et que leur longueur en limite n'excède pas 6 mètres.
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

Implantation des constructions et clôtures par rapport aux cours d'eau :

Les constructions et clôtures devront respecter une distance minimale de 10 mètres du franc-bord des fossés et cours d'eau, repérés au règlement graphique (plans de zonage).



UC 3.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions nouvelles non contigus, hors annexes, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, mesurée de l'égout des toitures au sol naturel.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les annexes non contiguës devront être édifiées à une distance minimale de 3 mètres les unes des autres.

Les piscines pourront être implantées sans respecter cette distance.

ARTICLE UC 4 - QUALITE URBAINE. ARCHITECTURALE. ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UC 4.1 - Aspect extérieur des constructions et clôtures

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

Pour les constructions neuves et les extensions, y compris les annexes, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité, utilisant des matériaux contemporains participant à l'économie d'énergie, dans le cadre du développement durable.

Les annexes dont l'implantation est autorisée à l'alignement de la voie doivent être traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent.

Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La couleur des façades et des murs de clôture doit se situer dans la palette des teintes naturelles des pierres, terres ou sables que l'on trouve sur les sols environnants. L'emploi de la couleur blanche, des teintes brillantes ou réfléchissantes est interdit.

Lorsque les enduits sont utilisés, ceux-ci doivent avoir une granulométrie fine (aspect taloche grésé ou gratté). Les finitions d'aspect plastifié ou brut de projection sont interdites.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Couvertures

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35%, sauf pour les constructions de faible volume qui pourront admettre une pente comprise entre 20 et 35%. Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume. Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaires de teinte ocre nuancée. Les couvertures mouchetées ou rouges sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que les terrasses se situent en recul par rapport à la façade sur rue, que les rives et bords de toiture soient conservés ou créés, et que leur surface soit limitée à 30% de la toiture. L'emploi de matériaux contemporains est autorisé.

Les toitures pourront être couvertes de toits plats, éventuellement accessibles mais non circulables.

Ouvertures

Les grilles de défense des baies doivent être métalliques, simples et verticales de préférence, elles devront être obligatoirement dans l'ébrasement des fenêtres, sans dépasser sur la voie publique.

Clôtures

Les matériaux et formes des clôtures doivent entrer en harmonie avec celles des parcelles voisines et le paysage environnant.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sans que la partie bâtie en dur n'excède 1,80 mètre.

Les clôtures en grillage qui bordent l'espace public ou sont visibles depuis celui-ci doivent être accompagnées de végétation.

Les murs de clôtures seront impérativement enduits ou en pierres apparentes naturelles.

Les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique. Pour cela, elles seront composées :

- Soit de grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur ou égal à 5 cm
- Soit de murs bahuts (assortis ou non de grillage) ou murs pleins munis de barbacanes espacées au plus tous les 2 mètres, avec une section minimale de 0,10 m².

UC 4.2. Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments de patrimoine bâti repérés au règlement graphique (plans de zonage) sont à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural. Leur démolition est proscrite et leur mise en valeur est encouragée. En tout état de cause, les travaux entrepris sur ces constructions devront respecter et conserver les styles architecturaux d'origine des dites constructions. La liste de ces éléments figure en annexe du règlement.

Les éléments paysagers, repérés au règlement graphique (plans de zonage), au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Une dérogation à cette règle pourra être accordée pour des raisons phytosanitaires. D'une manière générale, tous travaux ayant une incidence sur les éléments de paysage identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément

La liste de ces éléments figure en annexe du règlement.

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés au règlement graphique (plans de zonage) : sont uniquement autorisés les aménagements, travaux ou installations, 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 ou cyclables.

UC 4.3. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Il est recommandé de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables: chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

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 l'architecture des constructions et ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions ou, à défaut, en légère surélévation.

ARTICLE UC 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les espaces libres conservés en pleine terre non imperméabilisés, doivent représenter au minimum :

- En zone UC (à l'exception du secteur UCa) : 30% du terrain d'assiette du projet ;
- En secteur UCa uniquement : 50% du terrain d'assiette du projet.

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrit d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes ou allergènes (voir annexe 5.10 du PLU).

ARTICLE UC 6 - STATIONNEMENT

UC 6.1 - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

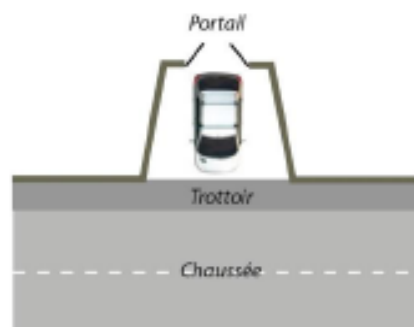
Il est exigé:

- Pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement, avec au minimum une place non close.
- Pour les constructions sous-destinées à l'artisanat et au commerce de détail de plus de 50 m² de vente : une place pour 20 m² de surface de vente.
- Pour les constructions sous-destinées à la restauration : une place pour 20 m² de salle de restauration.
- Pour les constructions sous-destinées à l'hébergement hôtelier et touristique : une place de stationnement par chambre.
- Pour les constructions sous-destinées au commerce de gros, à l'industrie et au bureau : une place pour 50 m² de surface de plancher.
- Pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe de primaire; deux places par classe de secondaire ; cinq places par classes pour adultes.
- Pour les autres établissements recevant du public : une place pour 30 m² de surface de plancher.

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

Dans le cas de réhabilitation ou de réaménagement d'un immeuble existant, avec ou sans changement d'affectation, le nombre de places de stationnement doit correspondre aux besoins nouveaux de l'immeuble. Si la réhabilitation ou l'aménagement de l'immeuble n'entraîne pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

Pour les constructions à usage d'habitat individuel, il doit être réalisé au moins un emplacement de parking non clos. Les garages et les portails seront réalisés de telle sorte que les manœuvres d'entrée et de sortie puissent se faire dans les meilleures conditions de visibilité. Ils devront s'ouvrir sur le domaine privé et non pas sur le domaine public. En outre, le portail de propriété devra être disposé à au moins 5 mètres de la limite de la voie publique afin de permettre le stationnement d'un véhicule en dehors de la voirie.



En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m du premier (suivant le tracés des voies publiques), les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places ;
- à justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement.

UC 6.2 - Stationnement des vélos

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

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UC 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Ils doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (ou deux maximum) accès direct sur la rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garages.

Tout nouvel accès direct sur la RD999 est interdit.

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.

Les voies nouvelles de desserte principale doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 5,5 mètres et une largeur minimale de plateforme de 10 mètres. Des gabarits différents peuvent être admis pour les autres voies.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation de voies en impasse devra être évitée autant que possible.

La partie terminale des voies en impasse desservant plus de deux habitations devra être aménagée de manière à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

ARTICLE UC 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UC. 8.1-Eau potable

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

UC 8.2-Eaux usées

- **En zone UC, à l'exception du secteur UCa :** Toute construction ou installation rejetant des eaux usées doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement.
- **En secteur UCa.:** en l'absence de branchement au réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome, conforme à la réglementation en vigueur.

Pour rappel, les réglementations suivantes doivent être respectées en matière d'assainissement non collectif;

- *l'arrêt ministériel du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêt du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 équivalents-habitants ;*
- *l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2013 « relatif aux conditions de mises en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif ».*

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

UC8.3- Eaux pluviales

En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble :

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 cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble :

Dimensionnement de l'ouvrage de rétention :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention des eaux pluviales commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les espaces à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé à l'intérieur de l'opération. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en m² x 100 litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du service gestionnaire afin d'obtenir une autorisation préalable.

Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé.

Pour rappel : L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :

- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure à 500 m²: Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude de perméabilité du sol.
- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m² : Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.
- En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales: si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

UC.8.4 - Électricité et télécommunications

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.

UC 8.5 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits pourront être installés.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone à vocation économique destinée aux activités multiples (commerciales, cave coopérative).

Elle comprend deux secteurs particuliers :

- **UEa**, accueillant des activités artisanales, commerciales et de services au nord du village. Ce secteur est non desservi par le réseau d'assainissement collectif;
- **UEc**, dédié spécifiquement à l'activité de la cave coopérative existante.

La zone UE est en partie concernée :

- par le **risque inondation** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** de Redessan (cf. annexe 5.2 du PLU).
- Des **éléments paysagers** repérés au règlement graphique (plans de zonage), qui sont à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS. CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UE 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées à l'habitation ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les golfs ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, gravats, épaves de véhicules, déchets divers, etc.), hors activité professionnelle déclarée ;
- Les carrières ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui ne répondent pas aux conditions fixées à l'article UE 1.2 suivant.

Rappels : Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI de la commune de Redessan, joint en annexe du PLU, est strictement interdite.

UE 1.2 - Occupations et utilisations du soi admises sous conditions

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) qui sont soumises à autorisation, à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone et qu'elles ne présentent pas de risques ou de nuisances olfactives, sonores, visuelles ou de stationnement et de circulation inacceptables pour le voisinage. Leur fonctionnement doit être compatible avec les infrastructures existantes et les milieux environnants, pour lesquels toutes les mesures nécessaires seront mise en œuvre.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature ;
- Les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération.

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UE 1.1 sont autorisées.

Rappels : Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE 1.1 doivent respecter les dispositions du PPRI de la commune de Redessan, joint en annexe du PLU.

ARTICLE UE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UE 3.1 - Emprise au soi

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder :

- En zone UE et en secteur UEc (hors secteur UEa) : 60% de la surface du terrain d'assiette.
- En secteur UEa : 40 % de la surface du terrain d'assiette.

UE 3.2 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10 mètres, mesurée depuis le terrain naturel au point le plus haut de la construction, y compris enseignes, machinerie d'ascenseur, structure d'aération.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone inondable, les hauteurs pourront être majorées de la cote du niveau de plancher qui y est exigée.

UE 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

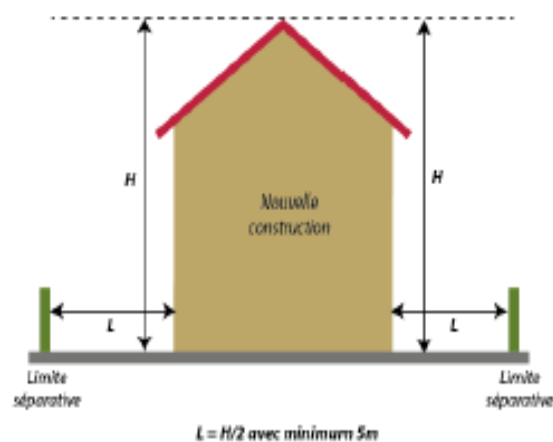
Comme mentionné au règlement graphique (plans de zonage), les constructions doivent être édifiées avec un recul minimal de :

- 25 mètres par rapport à l'axe de la RD999 ;
- 15 m par rapport à l'axe de la RD3.

A défaut d'indications graphiques, les constructions doivent être implantées au minimum à 15 mètres de l'axe des voies publiques et de desserte interne.

UE 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



Toutefois, des constructions en limite séparatives pourront être autorisées lorsque des mesures indispensables sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu) et lorsque la circulation est aisément assurée.

A l'inverse, des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

UE 3.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

Toutefois, des marges d'isolement peuvent être imposées, lorsque des conditions de sécurité doivent être respectées.

ARTICLE UE 4 - QUALITE URBAINE. ARCHITECTURALE. ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UE 4.1 - Aspect extérieur des constructions et clôtures

Le permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit. Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôtures, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

Pour les constructions neuves et les extensions, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité, utilisant des matériaux contemporains participant à l'économie d'énergie, dans le cadre du développement durable.

Les volumes et le traitement des bâtiments seront composés et implantés de manière simple et homogène, en privilégiant un alignement par rapport aux voies publiques.

La modulation, forme et couleur des bâtiments et des enseignes devront s'intégrer à l'environnement de la zone. Les façades bordant la RD999 devront être traitées avec soin.

Les matériaux doivent entrer en harmonie avec le paysage environnant.

L'utilisation de matériaux contemporains est autorisée.

Couvertures

Les pentes des toitures ne devront pas excéder 35 %. Les pentes des toitures en bac acier visibles depuis les voies publiques ne devront pas excéder 20%. Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume.

Les toitures pourront être couvertes de toits plats, éventuellement accessibles mais non circulables.

Clôtures

Les clôtures doivent entrer en harmonie avec le paysage environnant.

Les clôtures qui bordent les voies publiques seront constituées de haies vives formées de végétaux d'essences variées. Les murets et grillages sont autorisés à condition d'être accompagnés de végétation.

La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sans que la partie bâtie en dur n'excède 1,80 mètre.

Les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique. Pour cela, elles seront composées :

- Soit de grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur ou égal à 5 cm
- Soit de murs bahuts (assortis ou non de grillage) ou murs pleins munis de barbacanes espacées au plus tous les 2 mètres, avec une section minimale de 0,10 m².

UE 4.2. Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les éléments paysagers, repérés au règlement graphique (plans de zonage) au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Une dérogation à cette règle pourra être accordée pour des raisons phytosanitaires. D'une manière générale, tous travaux ayant une incidence sur les éléments de paysage identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. La liste de ces éléments figure en annexe du règlement.

UE 4.3. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Il est recommandé de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables: chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

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 l'architecture des constructions et ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions ou, à défaut, en légère surélévation.

ARTICLE UE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Pour toute nouvelle plantation, il est pros crit d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes ou allergènes (voir annexe 5.10 du PLU).

En zone UE, à l'exception des secteurs UEa et UEc: les abords des voies de desserte seront plantés d'arbres d'alignement, à raison d'un arbre tous les 8 mètres de bordure.

Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour quatre emplacements au minimum.

En bordure de la RD999, de la RD3 et du projet de déviation de la RD999 (emplacement réservé n°3D), les espaces verts communs compris entre l'alignement de la voie et la clôture des parcelles seront réalisés au fur et à mesure de l'urbanisation de la zone.

ARTICLE UE 6 - STATIONNEMENT

UE 6.1 - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé:

- Pour les constructions sous-destinées à l'artisanat et au commerce de détail de plus de 50 m² de surface de vente : une place pour 20 m² de surface de vente ou d'établissement.
- Pour les constructions sous-destinées au bureau : une place pour 20 m² de surface de vente ou d'établissement.
- Pour les constructions sous-destinées au commerce de gros, à l'industrie et à l'entrepôt : une place pour 50 m² de surface de l'établissement.
- Pour les autres établissements recevant du public : une place pour 30 m² de surface de plancher.

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

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnements doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Les espaces nécessaires au stationnement des camions et divers véhicules utilitaires devront en outre être prévus et justifiés.

UE 6.2 - Stationnement des vélos

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

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Ils doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (ou deux maximum) accès direct sur la rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garages.

Tout accès direct à la RD999 et la RD3 est interdit sauf sur un giratoire aménagé.

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.

La largeur minimale des chaussées est de 6 m et la largeur minimale des plateformes est de 11 m.

La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée de manière à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

ARTICLE UE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UE 8.1-Eau potable

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

UE 8.2-Eaux usées

En zone UE, à l'exception du secteur UEa : Les eaux résiduaires industrielles doivent être prétraitées par un dispositif approprié réalisé par le constructeur avant d'être évacuées dans le réseau public.

Les eaux résiduelles ménagères doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

En secteur UEa : en l'absence de branchement au réseau public d'assainissement collectif, les eaux usées devront être traitées et évacuées par un dispositif d'assainissement autonome, conformément la réglementation en vigueur.

Pour rappel, les réglementations suivantes doivent être respectées en matière d'assainissement non collectif;

- *l'arrêt ministériel du 7 septembre 2009, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012, fixant les prescriptions techniques applicables aux installations d'assainissement non collectif de moins de 20 équivalents-habitants;*
- *l'arrêté préfectoral du 17 octobre 2013 « relatif aux conditions de mises en œuvre des systèmes d'assainissement non collectif ».*

UE8.3- Eaux pluviales

En dehors des opérations d'aménagement d'ensemble :

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 cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble :*Dimensionnement de l'ouvrage de rétention :*

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention des eaux pluviales commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les espaces à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé à l'intérieur de l'opération. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en $m^2 \times 100$ litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du service gestionnaire afin d'obtenir une autorisation préalable.

Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé.

Pour rappel : L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :

- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure à 500 m^2 : Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude de perméabilité du sol.
- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m^2 : Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.
- En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales: si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

UE 8.4 - Électricité et télécommunications

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.

UE 8.5 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits pourront être installés.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UP abrite des équipements publics et d'intérêt collectif, notamment la station d'épuration existante, la déchetterie et les services techniques municipaux.

La zone UP est concernée par :

- **Le risque inondation par débordement de cours d'eau** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le **Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI)** de Redessan (cf. annexe 5.2 du PLU).
- **Le périmètre de protection** autour des ouvrages de la **station d'épuration**.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE UP 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS. CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

UP 1.1 - Occupations et utilisations du soi interdites

Sont interdits :

- *Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;*
- *Les constructions destinées à l'habitation ;*
- *Les constructions destinées au commerce et activités de service ;*
- *Les constructions destinées à l'industrie ;*
- *Les constructions destinées à l'entrepôt ;*
- *Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;*
- *Les parcs résidentiels de loisirs ;*
- *Les terrains de camping ou de caravanning ;*
- *Les garages collectifs de caravanes ;*
- *Le stationnement de caravanes isolées ;*
- *Les parcs d'attractions ;*
- *Les golfs ;*
- *L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;*
- *Les dépôts de toutes natures (ferrailles, gravats, épaves de véhicules, déchets divers, etc.), hors activité professionnelle déclarée ;*
- *Les carrières ;*

Rappels : Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI de la commune de Redessan, joint en annexe du PLU, est strictement interdite.

Dans le périmètre de protection autour des ouvrages de la station d'épuration, reporté au règlement graphique (plans de zonage), toutes nouvelles constructions destinées à l'habitation, ainsi que les bâtiments recevant du public sont interdits.

UP 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admises sous conditions :

- Les constructions, installations et aménagements nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif;
- Les affouillements et exhaussements de sols liés à ces équipements d'intérêt collectif et services publics;
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature ;
- Les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration contrôlée, enregistrement ou autorisation.

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article UP 1.1 sont autorisées.

Rappels : Dans les secteurs concernés par la zone de risque du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UP 1.1 doivent respecter les dispositions du PPRI de la commune de Redessan, joint en annexe du PLU.

ARTICLE UP 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE UP 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

UP 3.1 - Emprise au sol

Non réglementé.

UP 3.2 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

UP 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

UP 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

UP 3.5 - Implantation des constructions [es unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE UP 4 - QUALITE URBAINE. ARCHITECTURALE. ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

UP 4.1 - Aspect extérieur des constructions et clôtures

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect du paysage environnant.

Clôtures

Les clôtures devront respecter une transparence hydraulique. Elles seront constituées de grillage, d'une hauteur maximale de 2 mètres. Elles pourront être doublées de haies vives.

UP 4.2. Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Non réglementé.

UP 4.3. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Il est recommandé de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables: chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

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 l'architecture des constructions et ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions ou, à défaut, en légère surélévation.

ARTICLE UP 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour quatre emplacements au minimum.

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrit d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes ou allergènes (voir annexe 5.10 du PLU).

ARTICLE UP 6 - STATIONNEMENT

UP 6.1 - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

UP 6.2 - Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE UP 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Ils doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

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

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.

La largeur minimale des chaussées est de 6 m et la largeur minimale des plateformes est de 11 m.

La partie terminale des voies en impasse devra être aménagée de manière à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

ARTICLE UP 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

UP 8.1-Eau potable

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

UP8.2- Eaux usées

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

UP8.3- 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.

UP 8.4 - Électricité et télécommunications

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.

UP 8.5 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AU est une zone non équipée qui pourra être urbanisée à court terme, après réalisation des voiries et réseaux divers, sous forme d'opération d'ensemble.

Il s'agit d'espaces à vocation principale d'habitat, qui peuvent accueillir divers équipements et services.

La zone 2AU est divisée en trois secteurs, dont l'aménagement se fera par le biais d'une ou plusieurs opérations d'ensemble :

- **2AUa**, correspondant au secteur des « Poulailleurs » ;
- **2AUb**, correspondant au secteur du « Bondavin » ;
- **2AUc**, correspondant au secteur « Rue de Nîmes-Centre ».

La zone 2AU est concernée par:

- **Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** (cf. pièce n°3 du PLU) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.
L'aménagement global de ces zones devra en outre impérativement traiter des questions de ruissellement pluvial et énoncer les dispositions techniques à mettre en œuvre sur l'ensemble de chaque zone.
- **Le risque inondation par débordement de cours d'eau** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de Redessan (Cf. annexe 5.2 du PLU).
- **Des éléments paysagers** repérés au règlement graphique (plans de zonage), qui sont à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 2AU 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS. CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

2AU 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les constructions destinées au commerce et activités de services, ne respectant pas les conditions édictées à l'article UA 1.2.
- Les constructions sous-destinées à l'industrie ;
- Les constructions sous-destinées à l'entrepôt ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs ;
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les parcs d'attractions ;

- Les golfs ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, gravats, épaves de véhicules, déchets divers, etc.), hors activité professionnelle déclarée ;
- Les carrières ;
- Les affouillements ou exhaussements, ne respectant pas les conditions édictées à l'article 2AU 1.2 ;
- Les opérations de déblais/remblais qui conduiraient à une augmentation du volume remblayés dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence ne seraient pas négligeables, ou justifiés par la protection de lieux fortement urbanisés ;
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), ne respectant pas les conditions édictées à l'article 2AU 1.2.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI de la commune de Redessan, joint en annexe du PLU, est strictement interdite.

2AU 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

L'urbanisation doit être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies pour chaque secteur (voir pièce n°3 du PLU).

Sont par ailleurs autorisées sous conditions :

- Les constructions sous-destinées à l'artisanat et au commerce de détail, à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances olfactives, sonores, visuelles ou de stationnement et de circulation incompatibles avec le voisinage.
- Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation qui correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité de la zone ;
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature ;
- les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération.

Les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites à l'article 2AU 1.1 sont autorisées.

L'aménagement des secteurs devra respecter les conditions suivantes :

- Le secteur 2AUa fera l'objet d'une ou deux opérations d'aménagement d'ensemble ;
- Le secteur 2AUb fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble ;
- Le secteur 2AUc fera l'objet d'une seule opération d'aménagement d'ensemble.

Rappel : dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 1.1 doivent respecter les dispositions du PPRI de la commune de Redessan, joint en annexe du PLU.

ARTICLE 2AU 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Les opérations destinées à l'habitation comportant trois logements et plus sont autorisées à condition d'affecter au moins 40% des habitations réalisées aux logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État. Ce nombre de logements peut être arrondi à l'unité inférieure sans que la règle des 40% de logements locatifs financés par un prêt aidé par l'État ne puisse être méconnue.

Cette règle vaut pour tous les logements construits sur une même unité foncière, quelle que soit leurs dates de construction à partir de la date d'approbation du PLU ; on entend par unité foncière la parcelle cadastrée à la date d'approbation du PLU, quelles que soient les éventuelles divisions futures.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2AU 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2AU 3.1 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 50% de la surface du terrain d'assiette.

Les bassins des piscines couverts ne sont pas constitutifs d'emprise au sol, dans la limite de 32 m². Au-delà, ils sont comptabilisés dans l'emprise au sol.

2AU 3.2 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale de toute construction mesurée depuis le terrain naturel ne peut excéder :

- En secteur 2AUa : 9 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 11 mètres au faîtage, soit deux étages au-dessus du rez-de-chaussée (R+2) ;
- En secteurs 2AUb et 2AUc : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, soit un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+1).

En zone inondable, les hauteurs pourront être majorées de la cote du niveau de plancher qui y est exigée.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

2AU 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf indication contraire mentionnée au règlement graphique (plans de zonage), les constructions, hors annexes, doivent être édifiées avec un recul minimal de 4 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.

Des implantations autres peuvent être admises :

- afin d'aligner la nouvelle construction sur une construction existante voisine, dans un souci de cohérence urbaine;
- pour les voies internes, dans le cadre d'opération d'aménagement d'ensemble, afin de permettre la réalisation de constructions groupées.

Les annexes pourront être implantées :

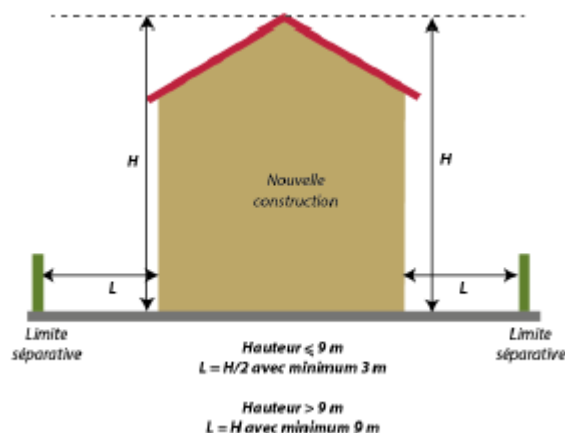
- soit à l'alignement de la voie sous réserve que leur hauteur au droit de l'alignement n'excède pas 3,50 mètres, que leur superficie ne dépasse pas 30 m², et que le linéaire de façade à l'alignement n'excède pas 6 mètres ;
- soit à une distance minimale de 4 mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre de l'emprise des voies publiques existantes ou projetées.

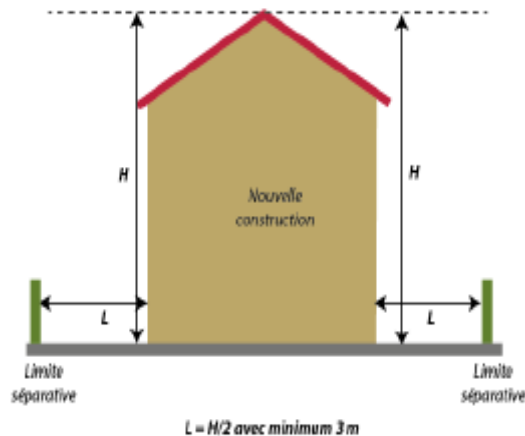
2AU 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment, hors annexes, au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale :

- **En secteur 2AUa :**
 - o Pour les constructions d'une hauteur supérieure à 9 mètres au faîte (R+2) : à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 9 mètres.
 - o Pour les constructions d'une hauteur inférieure ou égale à 9 mètres au faîte (Rez-de-chaussée ou R+1) : à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



En secteurs 2AUb et 2AUc : à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Des implantations différentes peuvent être admises :

- dans le cadre d'opérations d'ensemble et de lotissements afin de permettre la réalisation de constructions groupées, à l'exception des constructions d'une hauteur supérieure à 9 mètres au faîtage en zone 2AUa;
- lorsque la construction s'adosse à une construction voisine implantée en limite séparative.

Les annexes pourront être implantées :

- soit en limite séparative pour des constructions annexes telles que garage, abris de jardin, abris techniques, celliers, etc., sous réserve que leur hauteur, au droit de la limite, ne dépasse pas 3,50 mètres, que leur superficie ne dépasse pas 30 m²; et que leur longueur en limite n'excède pas 6 mètres;
- soit à une distance minimale de 3 mètres.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

2AU 3.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions nouvelles non contigus, hors annexes, doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment, soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus élevé, mesurée de l'égout des toitures jusqu'au sol naturel.

Cette distance peut être réduite de moitié quand les façades situées à l'opposé l'une de l'autre ne comportent pas de baies éclairant des pièces habitables. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

Les piscines pourront être implantées sans respecter cette distance minimale.

Les annexes non contiguës pourront être édifiées à une distance minimale de 3 mètres les unes des autres.

ARTICLE 2AU 4 - QUALITE URBAINE. ARCHITECTURALE. ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2AU 4.1 - Aspect extérieur des constructions et clôtures

Il est rappelé que permis de construire peut être refusé, ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

Pour les constructions neuves et les extensions, y compris les annexes, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité, utilisant des matériaux contemporains participant à l'économie d'énergie, dans le cadre du développement durable.

Les annexes dont l'implantation est autorisée à l'alignement de la voie doivent être traitées de la même manière que la construction à laquelle elles se rapportent.

Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre ; agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La couleur des façades et des murs de clôture doit se situer dans la palette des teintes naturelles des pierres, terres ou sables que l'on trouve sur les sols environnants. L'emploi de la couleur blanche, des teintes brillantes ou réfléchissantes est interdit.

Lorsque les enduits sont utilisés, ceux-ci doivent avoir une granulométrie fine (aspect taloché grésé ou gratté). Les finitions d'aspect plastifié ou brut de projection sont interdites.

Les imitations de matériaux sont interdites.

Couvertures

La pente des toitures doit être comprise entre 30 et 35%, sauf pour les constructions de faible volume qui pourront admettre une pente comprise entre 20 et 35%. Les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions de faible volume. Les toitures seront recouvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaires de teinte ocre nuancée. Les couvertures mouchetées ou rouges sont interdites. Les toitures terrasses sont autorisées, à condition que les terrasses se situent en recul par rapport à la façade sur rue, que les rives et bords de toiture soient conservés ou créés, et que leur surface soit limitée à 30% de la toiture. L'emploi de matériaux contemporains est autorisé.

Les toitures pourront être couvertes de toits plats, éventuellement accessibles mais non circulables.

Ouvertures

Les grilles de défense des baies doivent être métalliques, simples et verticales de préférence, elles devront être obligatoirement dans l'ébrasement des fenêtres ; sans dépasser sur la voie publique.

Clôtures

Les matériaux et formes des clôtures doivent entrer en harmonie avec celles des parcelles voisines et le paysage environnant. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres sans que la partie bâtie en dur n'excède 1,80 mètre.

Les clôtures en grillage qui bordent l'espace public ou sont visibles depuis celui-ci doivent être intégrées dans la végétation. Les clôtures situées en bordure de la RD999 seront obligatoirement végétales et constituées de végétaux d'essences variées.

Les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique. Pour cela, elles seront composées :

- Soit de grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur ou égal à 5 cm
- Soit de murs bahuts (assortis ou non de grillage) ou murs pleins munis de barbacanes espacées au plus tous les 2 mètres, avec une section minimale de 0,10 m².

2AU 4.2. Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Les **éléments paysagers**, repérés au règlement graphique (plans de zonage), au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Une dérogation à cette règle pourra être accordée pour des raisons phytosanitaires. D'une manière générale, tous travaux ayant une incidence sur les éléments de paysage identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. La liste de ces éléments figure en annexe du règlement.

2AU 4.3. Performances énergétiques et environnementales

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions nouvelles, en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve d'une bonne insertion paysagère et architecturale.

Il est recommandé de privilégier l'utilisation des énergies renouvelables: chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur, panneaux photovoltaïques en toiture,...

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 l'architecture des constructions et ne doivent pas dépasser la hauteur des constructions. De même, les capteurs solaires ne doivent pas être établis en superstructures sur les toitures. Ils doivent être intégrés à la toiture des constructions ou, à défaut, en légère surélévation.

ARTICLE 2AU 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les espaces libres conservés en pleine terre non imperméabilisés, doivent représenter au minimum 25% du terrain d'assiette du projet.

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrié d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes ou allergènes (voir annexe 5.10 du PLU).

Les abords des voies de desserte seront plantés d'arbres d'alignement, à raison d'un arbre pour 12 m linéaire de bordure.

Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour quatre emplacements au minimum.

En bordure de la RD999, un espace vert commun compris entre l'alignement de la voie et la clôture des parcelles sera réalisé dans le cadre de l'opération d'aménagement et en même temps que celle-ci. Son aménagement devra être compatible avec les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce n°3 du PLU).

ARTICLE 2AU 6 - STATIONNEMENT

2AU 6.1 - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé:

- Pour les constructions destinées à l'habitation : deux places de stationnement par logement, avec au minimum une place non close ;
- Pour les constructions sous-destinées à l'artisanat et au commerce de détail de plus de 50 m² de surface de vente : une place pour 20 m² de surface de vente ;
- Pour les constructions sous-destinées à la restauration : une place de stationnement par 20 m² de salle de restauration ;
- Pour les constructions sous-destinées à l'hébergement hôtelier et touristique: une place de stationnement par chambre ;
- Pour les constructions sous-destinées au commerce de gros, à l'industrie et au bureau : une place pour 50m² de surface de plancher ;
- Pour les établissements d'enseignement : une place de stationnement par classe de primaire, deux places par classe de secondaire et cinq places par classes pour adultes ;
- Pour les établissements hospitaliers ou assimilés : une place par lit ;
- Pour les autres établissements recevant du public : une place pour 30 m² de surface de plancher.

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

2AU 6.2 - Stationnement des vélos

Dans le cas d'une nouvelle construction comportant au moins trois logements ou trois bureaux, il doit être réalisé un local dédié au stationnement des vélos à raison d'im² par logement et /ou par bureau. Ce local doit être clos et couvert. Cette règle ne concerne pas la réhabilitation des constructions existantes.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 2AU 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Ils doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes. Ils doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur les voies qui présentent une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Lorsqu'il s'agit d'un collectif, il est recommandé de ne créer qu'un (ou deux maximum) accès direct sur la rue, afin d'éviter les sorties multiples et continues de garages.

Tout accès direct à la RD999 est interdit, sauf sur un giratoire aménagé.

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.

Les voies nouvelles de desserte principale, doivent avoir une largeur de chaussée minimale de 5,5 mètres et une largeur minimale de plateforme de 10 mètres. Des gabarits différents peuvent être admis pour les autres voies.

Afin de favoriser les relations urbaines en assurant un débouché des voies à chacune de leur extrémité, la réalisation de voies en impasse devra être évitée autant que possible.

La partie terminale des voies en impasse desservant plus de deux habitations devra être aménagée de manière à permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié.

ARTICLE 2AU 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

2AU 8.1-Eau potable

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

Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, la conception des réseaux d'alimentation en eau potable devra permettre la défense incendie.

2AU 8.2- Eaux usées

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

2AU 8.3 - Eaux pluviales

Dimensionnement de l'ouvrage de rétention :

L'aménageur devra réaliser un bassin de rétention des eaux pluviales commun dimensionné en fonction de la surface imperméabilisée générée par les espaces communs (voirie, parking...) et les espaces à bâtir. A ce titre, un bassin de rétention à ciel ouvert et à infiltration, doit être aménagé à l'intérieur de l'opération. Sa capacité de stockage sera égale à la surface imperméabilisée en $m^2 \times 100$ litres minimum. Il devra être accessible pour le contrôle et l'entretien.

En cas de rejet vers l'ouvrage public existant, le demandeur devra se rapprocher du service gestionnaire afin d'obtenir une autorisation préalable.

Collecte interne vers l'ouvrage de rétention :

Toutes les eaux de ruissellement des surfaces imperméabilisées doivent être dirigées et / ou collectées vers l'ouvrage de rétention prévu à cet effet.

L'ouvrage de rétention devra être accessible pour contrôle et entretien à charge du pétitionnaire.

Aucun rejet au réseau public de collecte ne sera autorisé. Le rejet sera soumis à accord des autorités compétentes et sous réserve d'une justification par une étude de sol.

Rejet et temps de vidange :

Quelle que soit la nature du projet, la gestion des eaux pluviales par infiltration in-situ dans le sol est à privilégier. Le temps de vidange de l'ouvrage doit être de 48 heures maximum.

En cas de rejet vers un exutoire de type canalisation, fossé, cours d'eau ou autre, le débit devra être régulé sur la base de 7 l/s/ha imperméabilisé.

Pour rappel: L'équipement intérieur des locaux ou installations, ainsi que l'amenée éventuelle jusqu'aux réseaux publics, devront être de type séparatif (séparation des eaux usées et des eaux pluviales).

Raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales :

- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est inférieure à 500 m^2 : Le pétitionnaire doit envisager des solutions alternatives au raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales avant de faire une demande au service gestionnaire. Le raccordement au réseau public sera soumis à l'avis du service gestionnaire et devra être justifié par une étude de perméabilité du sol.
- Pour les projets dont la surface imperméabilisée est supérieure ou égale à 500 m^2 : Une étude de sol devra être réalisée afin de s'assurer que l'infiltration est possible et que la vidange de l'ouvrage est réalisée en moins de 48 heures. S'il est démontré que les terrains ne sont pas aptes à l'infiltration et / ou que la durée de vidange est trop longue, le raccordement au réseau public de collecte des eaux pluviales pourra être envisagé sous réserve d'acceptation du gestionnaire du réseau en fonction des contraintes locales et sous conditions techniques à définir en fonction des caractéristiques de la zone d'étude.
- En cas d'absence de réseau de collecte des eaux pluviales: si les études de sol démontrent que l'infiltration n'est pas envisageable, le pétitionnaire devra apporter des solutions techniques pour la gestion des eaux pluviales qui seront soumises à validation du service gestionnaire.

2AU 8.4 - Électricité et télécommunications

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.

2AU 8.5 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les nouvelles constructions seront équipées d'une connexion possible aux réseaux de télécommunication électroniques et numériques existant ou à créer.

Lors des travaux de Voiries et Réseaux Divers (assainissement, adduction d'eau, enfouissement des réseaux secs, création de voirie, de voies cyclables...) ou dans le cadre d'opérations d'aménagement, des fourreaux de fibre optique hauts débits pourront être installés.

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1AUE est une zone actuellement insuffisamment équipée à vocation d'activités économiques. Cette zone pourra être ouverte à l'urbanisation, dans le cadre d'une procédure d'évolution du PLU.

Elle concerne le secteur du Mas de Volette, situé autour du centre commercial existant.

La zone 1AUE est concernée par :

- *Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) (cf. pièce n°3 du PLU) avec lesquelles toute construction, installation ou aménagement doit être compatible.*
- *Les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension, repérées au règlement graphique (plans de zonage), auxquelles correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.*

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1AUE 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS. CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1AUE 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits:

- Toutes nouvelles constructions, dans l'attente d'une procédure d'évolution du PLU ;
- Toutes occupations et utilisations du sol qui ne respectent pas les Orientations d'Aménagement et de Programmation (voir pièce N°3 du PLU) ;
- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les garages collectifs de caravanes
- Le stationnement des caravanes isolées ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les golfs ;
- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, gravats, épaves de véhicules, déchets divers, etc.), hors activité professionnelle déclarée ;
- Les carrières ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, ne respectant pas les conditions édictées à l'article 1AUE 1.2.

Dans les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension, repérées au règlement graphique (plans de zonage) : l'implantation de tout nouveau bâtiment sensible tels que hôpitaux, maternité, crèches, établissements accueillant des enfants est interdit.

1AUE 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 1AUE est subordonnée à une procédure d'évolution du PLU.

L'urbanisation doit se réaliser dans le cadre d'une seule et même opération d'aménagement d'ensemble.

Elle doit par ailleurs respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définies (voir pièce n°3 du PLU).

Sont autorisés :

- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature ;
- Les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération.

ARTICLE 1AUE 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 1AUE 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1AUE 3.1 - Emprise au sol

Non réglementé.

1AUE 3.2 - Hauteur des constructions

Non réglementé.

1AUE 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

1AUE 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non réglementé.

1AUE 3.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 4 - QUALITE URBAINE. ARCHITECTURALE. ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE1AUE 4.1 - Aspect extérieur des constructions et clôtures

Non réglementé.

1AUE 4.2. Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Non réglementé.

1AUE 4.3. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 1AUE 6 - STATIONNEMENT1AUE 6.1 - Stationnement des véhicules motorisés

Non réglementé.

1AUE 6.2 - Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX**ARTICLE 1AUE 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Tout nouvel accès direct sur la RD3 et la RD999 est interdit.

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.

ARTICLE 1AUE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**1AUE 8.1 -Eau potable**

Non réglementé.

1AUE 8.2-Eaux usées

Non réglementé.

1AUE 8.3 - Eaux pluviales

Non réglementé.

1AUE 8.4 - Électricité et télécommunications

Non réglementé.

1AUE 8.5 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VI - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

CARACTERE DE LA ZONE

La zone A regroupe les zones agricoles de la commune. Il s'agit des zones à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

La zone A est concernée par :

- **Le risque inondation par débordement de cours d'eau** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de Redessan (Cf. annexe 5.2 du PLU).
- **Le risque inondation par ruissellement pluvial**, repéré au règlement graphique (plans de zonage). A ce titre, les secteurs concernés font l'objet de règles spécifiques édictées dans le « Titre I - Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial » du présent Règlement
- **Les périmètres de protection immédiate, rapprochée et éloignée du captage d'eau potable du Puits du Mas de Cler**, repéré au règlement graphique (plans de zonage). Les règles à appliquer dans les secteurs concernés figurent dans le « Titre II - Dispositions applicables aux périmètres de protection du captage d'eau potable du Puits du Mas de Cler ».
- **Les zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz**, repérées au règlement graphique (plans de zonage). Les règles à appliquer dans les secteurs concernés figurent dans le « Titre III - Dispositions applicables aux zones de danger afférentes aux canalisations de transport de Gaz ».
- **Les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension**, repérées au règlement graphique (plans de zonage), auxquelles correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques.
- **Des bâtiments pouvant changer de destination**, repérés au règlement graphique (plans de zonage).
- **Des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) écologiques**, repérés au règlement graphique (plans de zonage), qui doivent être protégés et qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées à l'article 4.2. du présent règlement.
- **Le périmètre de protection** autour des ouvrages de la **station d'épuration**.
- **Des éléments du patrimoine** repérés au règlement graphique (plans de zonage), qui sont à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.
- **Des éléments paysagers** repérés au règlement graphique (plans de zonage), qui sont à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE A 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS. CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS**A 1.1 - Occupations et utilisations du soi interdites**

Sont interdites :

- toutes constructions et utilisations du sol non autorisées à l'article A 1.2.
- toutes nouvelles constructions dans le périmètre de projet de la déviation de la RD999 (emplacement réservé n°3D).

Sont par ailleurs interdits :

- Les résidences mobiles de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les golfs ;
- Les containers ;
- L'aménagement de terrains de loisirs pour les mazets ;
- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, gravats, épaves de véhicules, déchets divers, etc.), hors activité professionnelle déclarée ;
- Les carrières.

Rappel : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI de la commune de Redessan, joint en annexe du PLU, est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement pluvial repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas « Les dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial » du présent règlement est strictement interdite.

Dans les secteurs concernés par les **périmètres de protection du captage d'eau potable du Puits du Mas de Clerc**, repérés au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre II. Dispositions applicables aux périmètres de protection du captage d'eau potable du Puits du Mas de Clerc », est strictement interdite.

Dans les **zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz**, repérées au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas le « Titre III. Dispositions applicables aux zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz », est strictement interdite.

Dans les zones de prudence liées aux lignes électriques haute tension, repérées au règlement graphique (plans de zonage) : l'implantation de tout nouveau bâtiment sensible tels que hôpitaux, maternité, crèches, établissements accueillant des enfants est interdit.

Dans le périmètre de protection autour des ouvrages de la station d'épuration, reporté au règlement graphique (plans de zonage), toutes nouvelles constructions destinées à l'habitation, ainsi que les bâtiments recevant du public sont interdits.

A 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Rappel :

Les installations et travaux divers : parcs d'attraction, aires de jeux, de loisirs et installations sportives publiques ainsi que les bâtiments techniques nécessaires à la pratique sportive, aires de stationnement de plus de dix véhicules, affouillement et exhaussement du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur ou hauteur de plus de 2 mètres sont soumis à autorisation.

Sont admis sous conditions :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
En cas de construction déjà existante, les nouvelles constructions nécessaires à l'exploitation agricole seront admises sous réserve qu'elles soient implantées à une distance maximale de 50 mètres par rapport au bâti existant de l'exploitation agricole, sauf impossibilité technique et qu'ils ne créent pas de nuisances olfactives, auditives ou visuelles inacceptables pour le voisinage, y compris :
 - o les élevages, sous réserve que leur implantation soit éloignée d'au moins 250 mètres des habitations ou mas existants, afin que les nuisances, notamment sonores et olfactives, ne soient pas de nature à générer des troubles inacceptables pour les riverains. Les élevages de nature à créer des nuisances sonores ou olfactives, devront être éloignés d'au moins 600 mètres des habitations.
- Le changement de destination des bâtiments agricoles présentant un intérêt architectural ou patrimonial identifiés au règlement graphique (plans de zonage), sous réserve que le changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole ;
- Les extensions mesurées des habitations existantes, à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher d'au moins 60 m², à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante, dans la limite d'une surface de plancher totale de 180 m² (existant et extension cumulés). L'extension ne doit pas créer de logement supplémentaire.
- Les piscines des habitations existantes dans la limite de 60 m² d'emprise au sol et leur local technique dans la limite de 5 m² d'emprise au sol.
- La rénovation et la réhabilitation des mazets existants, dans le respect de l'architecture traditionnelle locale¹, sans extension, sans changement de destination en habitation, sans création de nouveau logement et sans aménagement de terrains de loisirs.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures ferroviaires, ainsi que les affouillements et les exhaussements qui lui sont liés ;
- Les ouvrages seront conçus et réalisés en respectant les dispositions réglementaires et particulièrement celles relatives à l'écoulement des eaux ;
- Les constructions et installations nécessaires à des services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- L'aménagement des services et équipements d'utilité publique, et les autorisations afférentes :
 - soit nécessaire à la sécurité (lutte contre l'incendie) ;
 - soit nécessaire à l'accessibilité du site et à sa mise en valeur ;

- soit liées à des équipements d'infrastructure nécessaires à la zone ou nécessaires aux infrastructures routières et autoroutières.
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature ;
- Les déblais et remblais nécessaires à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération.

Rappels : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1.1 doivent respecter les dispositions du PPRI de la commune de Redessan, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement pluvial repéré au règlement graphique (plans de zonage) : les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque figurent dans les « Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial ».

Dans les zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz, repérées au règlement graphique (plans de zonage), sont admis uniquement : les canalisations (conduites enterrées et installations annexes) de transport de gaz ou assimilés y compris les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement et leur bornage, ainsi que les affouillements et exhaussements inhérents à leur construction et aux interventions ultérieures relatives au maintien de la sécurité.

Dans les secteurs concernés par les périmètres de protection du captage d'eau potable du Puits du Mas de Cler, repéré au règlement graphique (plans de zonage) : les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions du « *Titre II. Dispositions applicables aux périmètres de protection du Puits du Mas de Cler* » du présent règlement.

Dans les zones de danger afférentes aux canalisations de transport de gaz, repérées au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les occupations et utilisations du sol admises doivent respecter les dispositions édictées au « *Titre III. Dispositions applicables aux zones de dangers afférentes aux canalisations de transport de gaz* ».

ARTICLE A 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLEA3-VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

A 3.1 - Emprise au sol

Non réglementé.

A 3.2 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le terrain naturel ne peut excéder :

- Pour les constructions nécessaires à l'exploitation agricole (à l'exception des habitations) : 10 mètres au point le plus haut de la construction.
- Les silos pourront quant à eux atteindre 25 mètres.
- Pour l'extension des constructions existantes destinées à l'habitation : 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage, soit un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+I) ;
- Pour les locaux techniques des piscines : 3 mètres au faîtage.

En zone inondable, les hauteurs pourront être majorées de la cote du niveau de plancher qui y est exigée. Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

A 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions autorisées à l'article A 1.2 doivent être implantées au-delà des marges de recul minimales suivantes :

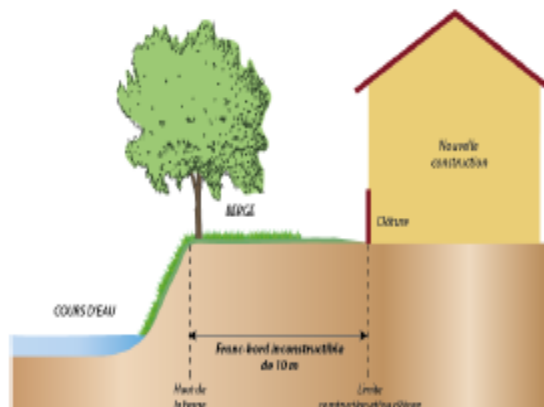
- 35 mètres de l'axe de la RD999 pour les bâtiments agricoles ;
- 75 mètres de l'axe de la RD999 pour les habitations autorisées au titre de l'article A 1.2 ;
- 25 mètres de l'axe de la RD3, RD163, RD502 et des chemins communaux ;
- 10 mètres de l'axe des chemins ruraux.

Toute nouvelle construction est interdite dans le périmètre de projet de la déviation de la RD999 (emplacement réservé n°3D).

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

Implantation des constructions et clôtures par rapport aux cours d'eau :

Les constructions et clôtures devront respecter une distance minimale de 10 mètres du franc-bord des fossés et cours d'eau, repérés au règlement graphique (plans de zonage).



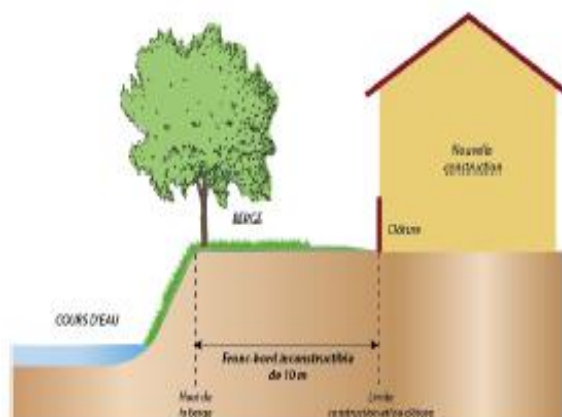
A 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les extensions et les constructions nouvelles autorisées doivent être implantées préférentiellement en ordre continu par rapport aux constructions existantes ou bien à 4 mètres au moins des limites séparatives si la première règle ne peut être appliquée.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 2 mètres des limites séparatives.

Implantation des constructions et clôtures par rapport aux cours d'eau :

Les constructions et clôtures devront respecter une distance minimale de 10 mètres du franc-bord des fossés et cours d'eau, repérés au règlement graphique (plans de zonage).



A 3.5 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Dans le cas de l'existence d'une ou plusieurs constructions sur le terrain, les nouvelles constructions devront être implantées à une distance maximale de 50 mètres de la construction principale.

ARTICLE A 4 - QUALITE URBAINE. ARCHITECTURALE. ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

A 4.1 - Aspect extérieur des constructions et clôtures

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

Pour les constructions neuves et les extensions, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité, utilisant des matériaux contemporains participant à l'économie d'énergie, dans le cadre du développement durable.

Les extensions ou constructions autorisées devront présenter une unité avec les constructions préexistantes sur le site, avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, des sites et des paysages, de façon à assurer une homogénéité des ensembles bâtis et leur intégration la plus complète. L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La couleur des façades et des murs de clôture doit se situer dans la palette des teintes naturelles des pierres, terres ou sables que l'on trouve sur les sols environnants. L'emploi de la couleur blanche, des teintes brillantes ou réfléchissantes est interdit. Lorsque les enduits sont utilisés, ceux-ci doivent avoir une granulométrie fine (aspect taloché grésé ou gratté). Les finitions d'aspect plastifié ou brut de projection sont interdites. Les imitations de matériaux sont interdites.

Couvertures

Les toitures en pente seront recouvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaires de teinte ocre nuancée. Les couvertures mouchetées ou rouges sont interdites. La pente des toitures sera inférieure à 35%.

Clôture:

L'édification des clôtures est subordonnée à une déclaration préalable auprès de la mairie selon les modalités prévues au code de l'urbanisme.

En bordure des chemins communaux et ruraux, les clôtures ne seront pas autorisées si leur édification a pour conséquence de gêner ou d'empêcher le croisement et la circulation des engins agricoles. Elles devront être édifiées en retrait de 2 mètres minimum par rapport à l'alignement de la voie. Les clôtures nécessaires à l'exploitation agricole ne devront pas être scellées au sol de manière durable et permanente, ni comporter des matériaux de maçonnerie tels que pierres, parpaings, briques....

Elles devront être édifiées à une distance minimale de 5 mètres du franc-bord des fossés communaux.

Les clôtures des habitations autorisées devront être doublées de haies paysagères (haies vives formées de végétaux d'essences variées).

Elles respecteront une transparence hydraulique.

Les clôtures devront être perméables à la petite faune. Elles devront présenter des ouvertures minimales de 10 cm x 10 cm en pieds de clôtures. Les murs bahuts et les murs pleins sont proscrits.

A 4.2. Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés au règlement graphique (plans de zonage) : sont uniquement autorisés les aménagements, travaux ou installations, 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 ou cyclables.

Les éléments paysagers, repérés au règlement graphique (plans de zonage), au titre de l'article L. 151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Une dérogation à cette règle pourra être accordée pour des raisons phytosanitaires. D'une manière générale, tous travaux ayant une incidence sur les éléments de paysage identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément. La liste de ces éléments figure en annexe du règlement.

A 4.3. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Les plantations existantes doivent être préservées. Des haies seront obligatoirement plantées afin de masquer et d'agrémenter les installations disgracieuses.

Toute nouvelle plantation devra respecter un recul de 2 mètres par rapport à l'emprise des voies.

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrit d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes ou allergènes (voir annexe 5.10 du PLU).

ARTICLE A 6 - STATIONNEMENT

A 6.1 - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

A 6.2 - Stationnement des vélos

Non réglementé.

SECTION III - EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE A 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Ils doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Tout nouvel accès direct sur la RD999, la RD3 et la RD502 est interdit hors agglomération.

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.

ARTICLE A 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions devront être implantées sur des terrains ayant une superficie suffisante pour que la protection sanitaire relative au captage et au traitement des eaux usées y soit intégralement assurée.

A. 8.1 - Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone et nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable selon un dispositif présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette, ou par captage.

A. 8.2 - Eaux usées

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public, être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels, conformes à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux, est interdite.

A. 8.3 - Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales provenant des couvertures de constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des dispositifs prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

Les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

A. 8.4 - Électricité et télécommunications

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.

Ces branchements seront autorisés uniquement pour l'alimentation d'un bâtiment d'exploitation dont le propriétaire est agriculteur à titre principal.

A. 8.5 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

TITRE VII - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone naturelle qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites, des milieux, espaces naturels, des paysages et de leur intérêt notamment esthétique ou écologique.

La zone N se compose de 2 secteurs :

- *Le **secteur N** correspondant à un espace naturel, à l'ouest du village ;*
- *Le **secteur Ni** est un espace naturel à vocation sportive, socio-éducative culturelle ou de loisirs ;*

La zone N est concernée par :

- ***Le risque inondation par débordement de cours d'eau** repéré au règlement graphique (plans de zonage) et qui fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de Redessan (Cf. annexe 5.2 du PLU).*
- ***Le risque inondation par ruissellement pluvial**, repéré au règlement graphique (plans de zonage). A ce titre, les secteurs concernés font l'objet de règles spécifiques édictées dans le « Titre I - Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial » du présent Règlement.*
- ***Des Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) écologiques**, repérés au règlement graphique (plans de zonage), qui doivent être protégés et qui font l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées à l'article 4.2. du présent règlement.*
- ***Le périmètre de protection** autour des ouvrages de la **station d'épuration**.*
- ***Des éléments paysagers** repérés au règlement graphique (plans de zonage), qui sont à protéger, mettre en valeur ou requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique et architectural.*

SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE N 1 - INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS. CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

N 1.1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites, toutes constructions et utilisations du sol non autorisées à l'article N 1.2.

Sont par ailleurs interdits :

- Les constructions nouvelles destinées à l'habitation ;
- Les résidences mobiles de loisirs ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les parcs résidentiels de loisirs
- Les terrains de camping ou de caravanning ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Le stationnement de caravanes isolées ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les golfs ;
- Les containers;

- L'aménagement de terrains pour la pratique de sports ou loisirs motorisés ;
- Les dépôts de toutes natures (ferrailles, gravats, épaves de véhicules, déchets divers, etc.), hors activité professionnelle déclarée ;
- Les carrières.

Rappels : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : toute occupation et utilisation du sol ne respectant pas les dispositions du PPRI de la commune de Redessan, joint en annexe du PLU, est strictement interdite.

Dans le périmètre de protection autour des ouvrages de la station d'épuration, reporté au règlement graphique (plans de zonage), toutes nouvelles constructions destinées à l'habitation, ainsi que les bâtiments recevant du public sont interdits.

N 1.2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont admis sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone N (secteurs N et NI) :

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition d'être nécessaires :
 - à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ou répondant à un intérêt public;
 - à l'aménagement d'une infrastructure routière sous réserve que les travaux respectent la réglementation en vigueur à ce type d'opération ;
- Les installations et ouvrages nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux et des voies de circulation de toute nature.

En secteur N :

- Les constructions et installations nécessaires à des services publics et d'intérêt collectif (CINASPIC), dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

En secteur Ni:

- Les constructions et installations sous-destinées aux équipements sportifs et autres équipements recevant du public;
- Les aménagements légers de sports et de loisirs de plein air ;
- Les aires de stationnement ouvertes au public ;
- les extensions mesurées des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, d'une surface de plancher d'au moins 60 m², à condition que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante, dans la limite d'une surface de plancher totale de 180 m² (existant et extension cumulés). L'extension ne doit pas créer de logement supplémentaire.

Rappels : Dans les secteurs concernés par la zone inondable du PPRI repérée au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1.1 doivent respecter les dispositions du PPRI de la commune de Redessan, joint en annexe du PLU.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation par ruissellement pluvial repéré au règlement graphique (plans de zonage) du PLU : les règles à appliquer dans les zones soumises à ce risque figurent dans les « Dispositions applicables aux secteurs concernés par un risque inondation par ruissellement pluvial ».

ARTICLE N 2 - MIXITE FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Non réglementé.

SECTION II - CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE N 3 - VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

N 3.1 - Emprise au soi

Non réglementé.

N 3.2 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions mesurée depuis le terrain naturel ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9 mètres au faîtage ou à l'acrotère, soit un étage au-dessus du rez-de-chaussée (R+I).

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'intérêt collectif et services publics.

En zone inondable, les hauteurs pourront être majorées de la cote du niveau de plancher qui y est exigée.

N 3.3 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

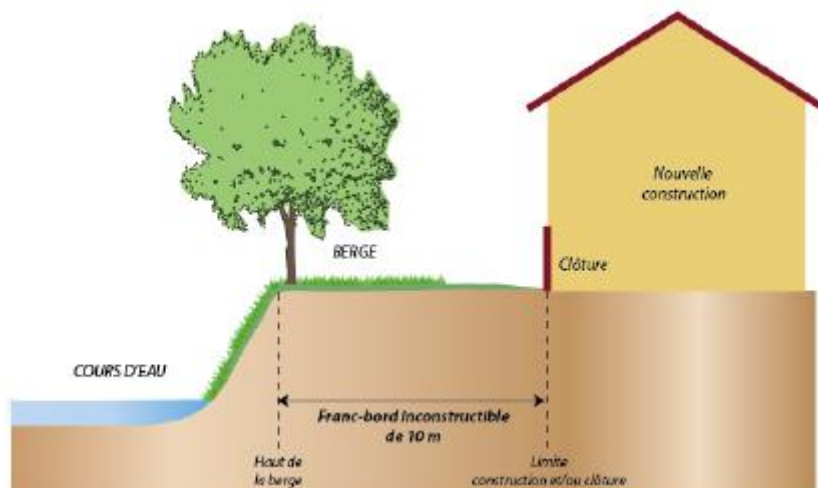
Les constructions autorisées à l'article N 1.2 doivent être implantées au-delà des marges de recul minimales suivantes :

- 25 mètres de l'axe des chemins communaux ;
- 10 mètres de l'axe des chemins ruraux.

Toutefois, s'il existe une construction déjà implantée à une distance moindre, la nouvelle construction pourra s'aligner sur le bâtiment préexistant.

Implantation des constructions et clôtures par rapport aux cours d'eau :

Les constructions et clôtures devront respecter une distance minimale de 10 mètres du franc-bord des fossés et cours d'eau, repérés au règlement graphique (plans de zonage).

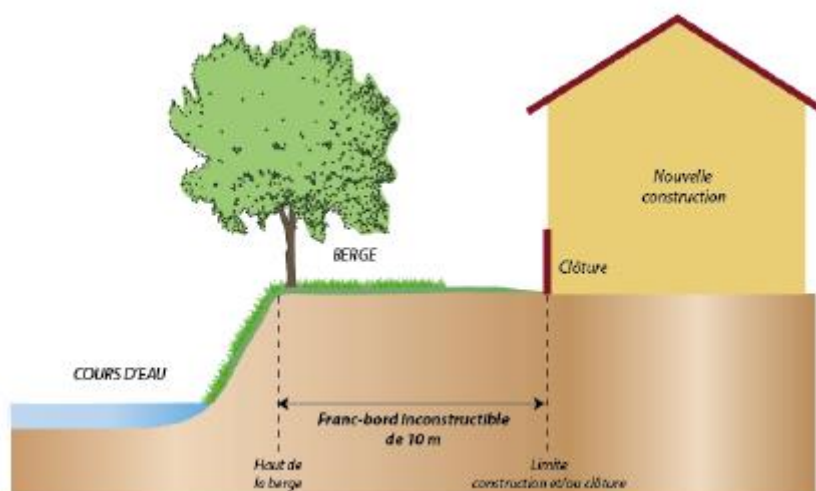
**N 3.4 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les extensions et les constructions nouvelles autorisées doivent être implantées à 4 mètres au moins des limites séparatives.

Les piscines devront être implantées à une distance minimale de 1 mètre des limites séparatives.

Implantation des constructions et clôtures par rapport aux cours d'eau :

Les constructions et clôtures devront respecter une distance minimale de 10 mètres du franc-bord des fossés et cours d'eau, repérés au règlement graphique (plans de zonage)..



N 3.5 - Implantation des constructions [es unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé.

ARTICLE N 4 - QUALITE URBAINE. ARCHITECTURALE. ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

N 4.1 - Aspect extérieur des constructions et clôtures

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 et autres modes d'occupations du sol, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrage 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.

Pour les constructions neuves et les extensions, la règle est le respect des caractéristiques existantes de l'environnement bâti. Toutefois, ce respect ne saurait faire échec à un projet d'architecture contemporaine témoignant d'un souci certain d'innovation et de qualité, utilisant des matériaux contemporains participant à l'économie d'énergie, dans le cadre du développement durable.

Murs et parements

L'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts, tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques creuses, parpaings, est interdit.

La couleur des façades et des murs de clôture doit se situer dans la palette des teintes naturelles des pierres, terres ou sables que l'on trouve sur les sols environnants. L'emploi de la couleur blanche, des teintes brillantes ou réfléchissantes est interdit.

Lorsque les enduits sont utilisés, ceux-ci doivent avoir une granulométrie fine (aspect taloche grésé ou gratté). Les finitions d'aspect plastifié ou brut de projection sont interdites. Les imitations de matériaux sont interdites.

Couvertures

Les toitures en pente seront recouvertes de tuiles canal de terre cuite ou similaires. Les tuiles neuves seront de teinte ocre nuancée ou « vieilles ». Les couvertures mouchetées ou rouges sont interdites. La pente des toitures sera inférieure à 35%.

Les toits plats et les toits terrasses sont interdits.

Clôtures

Les clôtures pourront être constituées de murs, murets, grillages, et doublés de haies vives formées de végétaux d'essences variées. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.

Les clôtures doivent respecter une transparence hydraulique. Pour cela, elles seront composées :

- Soit de grillages à mailles larges, c'est-à-dire dont le plus petit côté est supérieur ou égal à 5 cm
- Soit de murs bahuts (assortis ou non de grillage) ou murs pleins munis de barbacanes espacées au plus tous les 2 mètres, avec une section minimale de 0,10 m²

N 4.2. Éléments de patrimoine bâti et/ou de paysage à protéger, à conserver, à restaurer, à mettre en valeur ou à requalifier et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique

Dans les Espaces de Bon Fonctionnement (EBF) repérés au règlement graphique (plans de zonage) : sont uniquement autorisés les aménagements, travaux ou installations, 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 ou cyclables.

Les éléments paysagers, repérés au règlement graphique (plans de zonage), au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, doivent être conservés. Une dérogation à cette règle pourra être accordée pour des raisons phytosanitaires. D'une manière générale, tous travaux ayant une incidence sur les éléments de paysage identifiés doivent faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être refusés s'ils sont de nature à mettre en péril la pérennité de l'élément.

N 4.3. Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE N 5 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

Les espaces de stationnement seront plantés d'arbres de haute tige, à raison d'un arbre pour quatre emplacements au minimum.

Pour toute nouvelle plantation, il est proscrit d'utiliser les espèces végétales identifiées comme envahissantes ou allergènes (voir annexe 5.10 du PLU).

ARTICLE N 6 - STATIONNEMENT

N 6.1 - Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées sur des emplacements prévus à cet effet.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement est de 25 m² par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

N 6.2 - Stationnement des vélos

Non réglementé.

ARTICLE N 7 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès et les voiries doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Ils doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

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

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.

ARTICLE N 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions devront être implantées sur des terrains ayant une superficie suffisante pour que la protection sanitaire relative au captage et au traitement des eaux usées y soit intégralement assurée.

N 8.1- Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle admise dans la zone et nécessitant une alimentation en eau potable doit être alimentée en eau potable selon un dispositif présentant des caractéristiques suffisantes et situé au droit du terrain d'assiette.

N 8.2 - Eaux usées

Les eaux usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau public, être dirigées sur des dispositifs d'assainissement individuels, conformes à la législation en vigueur. L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égout pluviaux, est interdite.

N 8.3 - Eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les eaux pluviales provenant des couvertures de constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans des dispositifs prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

Les eaux pluviales doivent être éliminées sur la propriété.

N 8.4 - Électricité et télécommunications

Non réglementé.

N 8.5 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

LEXIQUE

Accès direct :

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 ouverte à la circulation publique.

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.

Alignement:

L'alignement est la fixation des limites (existantes ou prévues le cas échéant) que l'Administration entend assigner au domaine public au droit des propriétés riveraines des voies de communication. A 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 les propriétés privées). Les dispositions de l'article 3.3 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 :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin d'en marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

(Liste d'exemples non exhaustive : atelier, abris à bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicule,...). Les constructions à destination agricole 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.

Artisanat :

Voir « Destinations » **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'extérieure partir de la position debout.

Bâtiment :

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Camping. Caravane :

Le camping et le caravanning peuvent être interdits dans certaines zones du PLU en application notamment des articles R.111-41 et R.111-34 du code de l'urbanisme.

Selon l'article 111-47 du code de l'urbanisme, sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, 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, et R.111-41 et suivants du code de l'urbanisme.

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 substance minérale ou fossile qui n'est pas qualifiée de substance de mine, par extraction à partir de leur gîte, en vue de leur utilisation (art. L100-2 du Code Minier). Les carrières sont régies dans les conditions précisées par les L311-1 et suivant du Code minier.

Chaussée :

Partie roulée de la plateforme.

Clôtures :

Elles sont soumises à déclaration préalable selon les cas cités à l'article R421-12 du code de l'urbanisme. Elles doivent respecter des prescriptions spéciales concernant la nature, la hauteur, l'aspect de la clôture.

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme, en sous-sol ou en surface.

Construction et établissement à caractère stratégique :

Les constructions et établissements à caractère stratégique (nécessaires à la gestion de crise) regroupent notamment : casernes de pompiers, gendarmerie etc..

Construction et établissement à caractère vulnérable :

Les constructions et établissements à caractère vulnérable regroupent notamment : les maisons de retraite, les établissements hospitaliers etc..

Construction existante :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations et des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Constructions nécessaires à l'exploitation agricole :

Le guide des bonnes pratiques concernant la construction en zone agricole de la Commission Départementale de Protection des Espaces Naturels et Forestiers (CDPENAF) et des services de l'Etat rappelle le type de constructions concernées par l'exploitation agricole, à savoir :

- les bâtiments agricoles fonctionnels nécessaires au stockage des récoltes et du matériel de l'exploitation (hangar, grande, silo), ceux nécessaires à la production végétale (serre...) ou animale (étable, porcherie, poulaillers...) de l'exploitation et les installations liées à leur fonctionnement (fosse à lisier, chaufferie...).
- les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L.525-1 du Code rural et de la pêche maritime;
- l'habitation de l'exploitant et le logement des ouvriers agricoles lorsque le besoin d'une présence permanente et rapprochée peut être démontré ;
- les bâtiments (n'ayant pas de destination agricole) permettant la transformation et le conditionnement des produits provenant de l'exploitation (par exemple, une cave particulière), la vente directe des produits de l'exploitation. Les locaux doivent être accessoires à l'exploitation. Les bâtiments fonctionnels peuvent comporter en toiture des panneaux photovoltaïques, l'activité énergétique devant rester accessoire.

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).

Destinations : La liste par destination (et sous-destinations) ci-après est fournie à titre indicatif.

Voir arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

Exploitation agricole et forestière

- Exploitation agricole : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.
- Exploitation forestière : constructions et entrepôts, notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

Habitation :

- Logement : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages (à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination «hébergement»), notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Hébergement : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite, résidences universitaires, foyers de travailleurs et résidences autonomie.

Commerce et activités de service :

- Artisanat et commerce de détail : constructions commerciales destinées à la présentation et à la vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services (boulangerie, charcuterie, cordonnerie, salon de coiffure...)
- Restauration : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.

- Commerce de gros: constructions destinées à la présentation et à la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle: constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- Hébergement hôtelier et touristique: constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou de moyenne durée proposant un service commercial.
- Cinéma: toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.

Équipements d'intérêt collectif et services publics :

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés: constructions destinées à assurer une mission de service public (pouvant être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public), notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements, ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés: constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale: équipements d'intérêt collectif destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêt collectif hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Salles d'art et de spectacles: constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Équipements sportifs: équipements d'intérêt collectif destinés à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, gymnases, piscines ouvertes au public.
- Autres équipements recevant du public: équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous destination définie au sein de la destination équipement d'intérêt collectif et services publics », notamment des lieux de réunion, salles polyvalentes, aires d'accueil des gens du voyage.

Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire :

- Industrie: Constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire, ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances (construction automobile, ateliers métallurgiques, maçonnerie, menuiserie, peinture...)
- Entrepôt: constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- Bureau: constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- Centre de congrès et d'exposition: constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et de forums à titre payant.

Emplacements réservés :

Les emplacements réservés sont destinés à accueillir des voies, ouvrages publics, des installations d'intérêt général ainsi que des espaces verts. 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 R.433-1, 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 (des constructions) :

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 publique :

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

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 3.2 - 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 mètre.
- Espace bénéficiant de conditions d'accès suffisantes au regard de sa destination et de ses caractéristiques : portes, ascenseur, escalier...

Ainsi, peuvent être distinguées les constructions sans étage avec un simple niveau correspondant à un « rez-de-chaussée » (R), les constructions avec un étage et donc deux niveaux (R+1), les constructions avec deux étages et donc trois niveaux (R+2), etc..

Existant (bâtiment ou construction) :

Existant à la date d'approbation du PLU.

Extension :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la façade existante.

Façade :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Gabarit:

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospect et d'emprise au sol.

Hauteur:

La hauteur totale d'une construction, d'une façade ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à la verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant tous travaux d'exhaussement ou d'excavation exécutés en vue de la réalisation d'un projet faisant l'objet d'une demande de permis de construire.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Industrie

Voir« destinations ».

Installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) :

Les installations classées pour la protection de l'environnement sont notamment soumises aux articles L.511-1 et suivants du Code de l'environnement. 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 correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques ainsi qu'aux voies privées ouvertes à la circulation publique ou aménagées en impasse.

Mazet :

Petite construction rurale à pièce unique, en maçonnerie liée (enduite ou non de mortier) et couverte de tuiles, qui servait autrefois de maisonnette dominicale aux habitants des bourgs et des villes. Leur toiture est généralement à deux pentes et plus rarement aune pente. Leur emprise bâtie varie entre en général entre 13 et 30 m². Les ouvertures sont constituées de l'entrée et de fenestrons et généralement orientées vers le sud. Les mazets servaient d'habitat temporaire, en lien avec les travaux agricoles des alentours immédiats.

Niveau :

Voir« Etage »

Opération d'aménagement d'ensemble :

Les opérations d'aménagement d'ensemble visent à la réalisation de plusieurs bâtiments avec la création ou l'aménagement de voies, d'espaces ou d'équipements communs, publics ou privés.

A titre indicatif, peuvent notamment constituer des opérations d'aménagement d'ensemble au sens du code de l'urbanisme:

- les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC),
- les lotissements soumis à permis d'aménager,
- les opérations de plusieurs constructions soumis à permis de construire valant division.

Dans la mesure où ces opérations d'aménagement 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 écrit et 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 écrit et graphique.

Piscine :

Les règles de prospect énoncées dans les articles 3.3 et 3.4 des zones concernées doivent s'entendre à partir du bassin, hors aménagement de ses abords (plage,...).

Plateforme :

Surface de la voie qui comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terre-pleins s'ils existent.

En milieu urbain, la plate-forme comprend la ou les chaussées, les trottoirs, les terres-pleins s'ils existent. Dans ce cas, la plate-forme et l'emprise sont donc identiques.

PPRI:

Plan de Prévention des Risques Inondation (voir annexe 5.2 du PLU).

"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.

On entend par unité foncière la parcelle cadastrée à la date d'approbation du PLU, quelles que soient les éventuelles divisions futures.

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 bâtiment à édifier.

Règlement graphique :

Les mentions faites au règlement graphique correspondent au document graphique relatif au Plan Local d'Urbanisme tels que notamment visés aux articles R.151-10 et R.151-14 du code de l'urbanisme. Il s'agit des plans de zonage du PLU.

Réhabilitation :

Travaux de confortation, de mise aux normes 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.

Restauration ou Rénovation :

Remise en état avec ou sans remise au norme d'un bâtiment ou partie d'un bâtiment existant sans extension.

Retrait :

On appelle retrait l'espace situé entre une construction et la limite séparative, sa largeur (L) est constituée par la mesure de l'horizontale de tout point du bâtiment à édifier jusqu'à sa rencontre avec la limite de propriété.

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.

Surface de plancher²

D'après l'article R 112-2 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 ».

Surface de vente :

Il s'agit des espaces affectés :

- à la circulation de la clientèle pour effectuer ses achats ;
- à l'exposition des marchandises proposées à la vente ;
- au paiement des marchandises ;
- à la circulation du personnel pour présenter les marchandises à la vente.

En l'état actuel des textes et de la jurisprudence, ne sont notamment pas pris en compte dans la surface de vente :

- les locaux techniques ;
- les réserves ;
- les allées de circulation desservant les commerces indépendants d'un centre commercial ;
- les aires de stationnement des véhicules des clients ;
- les mails des centres commerciaux desservant plusieurs commerces, sous réserve que n'y soit exposée aucune marchandise proposée à la vente ;
- les sas d'entrée des magasins, s'ils n'accueillent pas de marchandises proposées à la vente ;
- les ateliers d'entretien, de réparation, de fabrication, de préparation des marchandises proposées à la vente si leur accès est interdit au public.

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.

Transparence hydraulique :

Consiste à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux.

Voie:

Une voie doit desservir une ou 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 ou emprise publique :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**ANNEXE - ELEMENTS DE PATRIMOINE ET DE
PAYSAGE A PROTEGER AU TITRE DE
L'ARTICLE L.151-19 DU CODE DE
L'URBANISME**

Le PLU référence plusieurs éléments de patrimoine bâti et paysager, en vue de garantir leur préservation.

Le Plan Local d'Urbanisme peut, conformément aux dispositions de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation, leur conservation ou leur restauration ».

1) LE PATRIMOINE BATI

Désignation	Références cadastrales
Horloge	AB 468



Désignation	Références cadastrales
Eglise	AB 248



Désignation	Références cadastrales
Mas des Pins	Z0 67-68-69-70-71-72-73



Désignation	Références cadastrales
Mas Ozil	AO 373-374-375



Désignation	Références cadastrales
Mas Rigal	AB 500



Désignation	Références cadastrales
Mas Marieuge	ZC 10



Désignation	Références cadastrales
Mas Pascaly	ZD 43



Désignation	Références cadastrales
Mas d'Andron	AI 70-91-92-93-95



Désignation	Références cadastrales
Mas Barbut	AD 289-290



Désignation	Références cadastrales
Mas des Combes	AC 339



Désignation	Références cadastrales
Mas d'Arbaud	AI 53



Désignation	Références cadastrales
Mas Vianès	ZM 12



Désignation	Références cadastrales
Mas d'Auphan	ZH 49-52-53-54



Désignation	Références cadastrales
Mas de Peytaud	ZP 11



Désignation	Références cadastrales
Château d'eau	AB 788



Désignation	Références cadastrales
Tombe de Jean-Paul Boyer (1921-1974)	AE89



2) LES ELEMENTS PAYSAGERS

Les éléments paysagers désignent les linéaires boisés (alignements d'arbres, haies) et arbres isolés remarquables.

Situation	Désignation
Route de Saint-Gervasy	Alignements de platanes



Situation	Désignation
Avenue de la Carrierasse	Alignements de platanes



Références cadastrales	Situation	Désignation
AB 1120	Parc de la fontaine	Quatre platanes



Références cadastrales	Situation	Désignation
AB 788	Rue du Parc	Pin d'Alep



Références cadastrales	Situation	Désignation
AB 480	Rue de Nîmes	Deux platanes



Références cadastrales	Situation	Désignation
AC 156, 180, 333, 336, 339, 534 AO 207, 392, 393 AX 147, 148, 217, 237, 241, 244, 620, 630 ZO 19, 88, 89, 115, 185	De part et d'autre de la RD999	Divers haies paysagères et alignements d'arbres (cyprès, lauriers, micocouliers...)

Alignements d'arbres le long de la RD999*Alignements d'arbres et haies de cyprès le long de la RD999**Alignements d'arbres de part et d'autre du Mas des Pins (haies de cyprès et oliviers)*