

Commune de BELLEGARDE
Département du Gard



Plan Local d'Urbanisme
MODIFICATION SIMPLIFIEE n° 2

Secteur du « Pendant de l'Enfer »

2- REGLEMENT

Désignation	Prescription	Approbation
Plan Local d'Urbanisme	5/12/2002	30/06/2011
Modification simplifiée n° 1	19/01/2012	28/08/2012
Modification n° 2	19/01/2012	29/01/2013
Modification n° 3	19/01/2012	06/05/2013
Révision simplifiée n° 1	27/12/2012	06/05/2013
Révision allégée n° 1	14/11/2013	
Modification simplifiée n° 2	12/02/2015	

ZONE UE

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est destinée à accueillir, à titre principal, des activités industrielles, artisanales, d'entrepôts, de bureaux et de commerces. Elle correspond aux zones des Connangles (située en zone inondable d'aléa fort), de la Vaque et du Pendant de l'Enfer et comprend des secteurs spécifiques faisant l'objet de certaines dispositions distinctes :

- **au lieu dit « Pichegu » : le secteur UEa** destiné à l'accueil d'activités industrielles (et de leurs bâtiments connexes) en lien avec l'exploitation du sol ou du sous-sol ou avec l'environnement,
- **à proximité du Canal du Rhône à Sète : les secteurs UEp et UEpc** dont la vocation est d'accueillir des installations strictement liées à l'activité touristique-portuaire.

La zone UE est partiellement concernée par le **risque inondation**, graphiquement délimité aux plans de zonage. A ce risque correspondent des prescriptions réglementaires spécifiques précisées dans les «dispositions applicables à plusieurs zones» du présent règlement. Ces dispositions s'appliquent en sus du règlement de la zone.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol ci-après sont interdites :

- **toute occupation et utilisations du sol ne respectant pas les règles relatives aux zones inondables définies au titre 1 « Dispositions communes à plusieurs zones »**,
- les constructions destinées à l'industrie (sauf dans le secteur UEa) ;
- les constructions à destination agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à l'habitation (sauf dans les conditions définies à l'article UE 2) ;
- les carrières ;
- les campings ;
- les terrains de stationnement de caravanes (sauf dans le secteur UEpc) ;
- les caravanes isolées et les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les dépôts de véhicules.

Sont également interdites :

- **dans le secteur UEa** : les constructions destinées à l'artisanat, au commerce et à l'hébergement hôtelier ;
- **dans le secteur UEp** : toutes les nouvelles constructions sauf les ouvrages et installations techniques qui respectent les conditions particulières relatives au secteur UEp qui sont définies à l'article UE 2.

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

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises sous réserve de respecter les dispositions relatives aux zones inondables énoncées dans les « règles applicables à plusieurs zones » :

- 1) **Dans l'ensemble de la zone UE (sauf dans le secteur UEp)**, les constructions à usage de logement

peuvent être autorisées à condition :

- que la présence d'une habitation soit strictement nécessaire au fonctionnement ou à la surveillance et au gardiennage des constructions admises dans la zone,
- qu'il ne soit réalisé qu'une seule habitation par parcelle,
- que l'habitation soit obligatoirement intégrée dans le corps et le volume de la construction principalement dédiée à l'activité,
- que le COS affecté à l'habitation ne dépasse pas 30% du COS total et que la surface hors œuvre nette de la construction affectée à l'habitation soit au maximum de 120 m² au total (extension comprise).

2) Dans les secteurs UEp et UEpc : les ouvrages et installations techniques ainsi que les hangars et les entrepôts (destinés au stockage de matériels, de bateaux en réparation, etc...), les locaux annexes (tels que des sanitaires) liés à l'activité touristique-portuaire du Canal du Rhône à Sète peuvent être admis.

3) Dans le secteur UEpc : les aménagements, les extensions et les changements de destination des constructions existantes peuvent être admis ainsi que les terrains de stationnement de camping-cars s'ils sont liés à l'activité touristique-portuaire du Canal du Rhône à Sète.

4) Dans le secteur UEa : les constructions destinées à l'industrie et les ICPE (Installations Classées pour la Protection de l'Environnement) sont admises.

ARTICLE UE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

ARTICLE UE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Se référer aux « **dispositions communes à plusieurs zones** ».

ARTICLE UE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires mentionnées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées au-delà des reculs suivants :

- 35 mètres de l'axe de la RD 6113,
- 25 mètres de l'axe de la RD38,
- 15 mètres de l'axe de la RD3 et 163,
- 8 mètres de l'axe des autres voies.

ARTICLE UE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées **en limite séparative ou** en retrait par rapport **à ces limites**, à une distance de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment (hauteur mesurée depuis l'égout des toitures jusqu'au terrain naturel), avec un minimum de 4 mètres.

Les constructions comprenant des locaux à risques et implantées en limite séparative devront prévoir un mur coupe-feu pour éviter la propagation du feu en cas d'incendie.

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

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point le plus proche de l'autre bâtiment soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction la plus élevée ($L=H/2$).

Cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres à l'exception des annexes.

ARTICLE UE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des constructions est limitée à 60%.

ARTICLE UE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est fixée à 9 mètres au faîtage, sauf dans le secteur **UEa** où elle est fixée à 18 mètres.

ARTICLE UE 11 – ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec le respect des perspectives, du paysage et de l'environnement en général.

La couleur des enduits de finition, des menuiseries et des ferronneries extérieures sera choisie suivant les teintes pratiquées traditionnellement dans la commune.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que le bâtiment principal.

Les clôtures ne devront pas dépasser 2 mètres de hauteur sauf dans le secteur **UEa** où, en bordure du domaine public et en limites séparatives, les clôtures seront constituées de murs bahuts de 0,60 m de hauteur maximum surmontés d'un grillage à claire voie de couleur verte et doublées de haies vives composées d'essences adaptées au climat local. Toutefois, en limites séparatives, elles pourront être constituées par un simple grillage à claire voie de couleur verte doublé d'une haie vive.

Les parties pleines des clôtures réalisées en maçonnerie seront enduites sur les deux faces d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale du sol et des constructions existantes.

Dans les zones inondables repérées sur les documents graphiques du PLU, les clôtures doivent être transparentes aux écoulements des eaux.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

Sachant que la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessous est celle à laquelle ils sont le plus directement assimilables, il est fixé :

- **Pour les constructions destinées à l'industrie et/ou à l'artisanat** : 1 place de stationnement jusqu'à 50 m² de surface de plancher hors œuvre et 1 place pour 50 m² ou fraction de 50 m² de surface de plancher hors œuvre supplémentaire ;
- **Pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration** : Au moins une place par chambre d'hôtel et par tranche de 5m² de SHON dédiée à la salle de restaurant ainsi qu'un emplacement de bus pour 30 chambres d'hôtel ;
- **Pour les constructions destinées au commerce** : Au moins 1 place de stationnement par

tranche de 20 m² de surface de vente ;

- **Pour les constructions destinées aux bureaux** : Au moins 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de SHON.
- **Pour les constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif** : Au moins 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.
- **Pour les parties de constructions destinées à l'habitation** : au moins 2 places par logement.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires. Leur surface devra être justifiée.

Il faut prévoir également la superficie nécessaire aux manœuvres et à la sécurité.

ARTICLE UE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Toute nouvelle construction doit posséder au minimum 40 % d'espaces libres par rapport à l'emprise globale du terrain.

Les superficies de terrain en pleine terre sont plantées d'une végétation diversifiée.

Le stationnement est interdit dans les marges de recul.

Les marges de recul par rapport aux voies sont plantées et comportent des arbres de moyen développement.

L'organisation spatiale des projets doit s'appuyer sur les composantes naturelles du site en tenant compte notamment :

- de la topographie,
- des masses végétales, des plantations d'alignement, présentant un intérêt paysager ou écologique.
- L'organisation du bâti doit permettre de préserver des vues sur les espaces naturels perceptibles depuis les voies.
- Sur les terrains en limite d'une autre zone, dès lors que cette limite ne se situe pas sur une voie :
 - sauf impératifs techniques ou impossibilité liée à la configuration ou à la nature du terrain, les marges de retrait par rapport à la limite concernée sont paysagées de manière à créer des espaces tampons végétalisés ;
 - les clôtures ajourées sont doublées d'une haie.

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0,4 sachant que le COS affecté à l'habitation ne doit pas dépasser 30% du COS total et que la SHON de la construction affectée à l'habitation doit être au maximum de 120 m² au total.

TITRE 1 - DISPOSITIONS COMMUNES APPLICABLES A PLUSIEURS ZONES

AVERTISSEMENT :

L'ensemble des règles et définitions qui suivent sont communes et donc applicables à plusieurs zones, ce qui signifie que chacun des articles ci-après s'appliquent en sus des dispositions du règlement, spécifiques à chaque zone.

En outre, dans toutes les zones ou parties des zones U, AU, A et N concernées par un risque inondation lié au Rhône, au Rieu ou à l'analyse hydrogéomorphologique et délimité sur le plan de zonage à titre informatif en fonction des éléments de connaissance alors disponible, les occupations ou utilisations du sol sont soumises à des prescriptions réglementaires spécifiques. Ces prescriptions peuvent être différentes suivant que l'aléa inondation soit considéré comme « fort » ou « modéré » ou « résiduel », sachant notamment que des cotes de référence (NGF ou PHE) sont repérées sur les plans.

La cartographie détaillée des zones inondables figure en annexe 6.5 du présent PLU.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1) Dans les zones U (UA, UC, UE) concernées par un risque inondation :

a) Secteurs d'aléa fort :

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations pouvant faire l'objet de prescriptions obligatoires mentionnées dans l'article 2 « *occupations et utilisation du sol soumises à conditions particulières* » relatif aux dispositions communes à plusieurs zones :

- les constructions nouvelles (autres que les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²) et notamment la création de surfaces habitables pour des locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers sont situés en dessous de la cote de référence ;
- les créations ou extensions de plus de 20% d'emprise au sol d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives ;
- la création ou l'extension de plus de 20 % d'emprise au sol d'établissements nécessaire à la gestion de crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative ;
- les changements de destination des constructions allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité (sauf dans le secteur UAd) ;
- les extensions des bâtiments d'habitation existants supérieures à 20m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants supérieures à 20% de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document) ;
- l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou parcs résidentiels de loisirs (PRL) existants ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements.

b) Secteurs d'aléa modéré :

Sont interdits :

- l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou PRL existants
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements ;
- dans les secteurs concernés par l'aléa du Rhône :
 - les constructions nouvelles (autres que les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²) dont les planchers habitables sont calés au dessous de 6,10 mètres NGF ;
 - les créations ou extensions de plus de 20% d'emprise au sol d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable, ou nécessaire à la gestion de crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives, dont les planchers habitables sont calés au dessous 6,10 mètres NGF;
- dans les secteurs concernés uniquement par l'aléa modéré du Rieu :
 - les constructions nouvelles (autres que les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²) dont les planchers habitables sont calés au dessous de la cote de référence (PHE + 0,30 mètre par rapport au terrain naturel) ;
 - les créations ou extensions de plus de 20% d'emprise au sol d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable, ou nécessaire à la gestion de crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives dont les planchers habitables sont calés au dessous de la cote de référence (PHE + 0,30 mètre par rapport au terrain naturel).

c) Secteurs d'aléa résiduel :

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article suivant :

- les constructions nouvelles, dont les planchers habitables sont calés à moins de 0,80 m par rapport au terrain naturel, autres que les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m², les constructions de nouveaux équipements nécessaires à la gestion crise sauf en cas d'impossibilité de solution alternative ;
- les créations d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable, en l'absence d'une étude spécifique de vulnérabilité indiquant les mesures de prévention et de sauvegarde au regard des risques d'inondation (conditions d'accès et d'évacuation en cas de crues,...) et dont le niveau fini du plancher bas habitable ne serait pas calé à plus de 0,80 m (PHE + 0,30 m minimum) par rapport au terrain naturel
- l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements

2) Dans les zones AU, A et N concernées par un risque inondation :

a) Dans tous les secteurs concernés par un aléa (fort, modéré, résiduel)

Sont interdits, à l'exception des travaux, constructions, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article suivant :

- les constructions nouvelles autres que les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m² ou que ;
- la création de surface habitable pour des locaux d'habitation ou d'activités dont les planchers

sont situés en dessous de la côte de référence (PHE + 0,30 m avec un minimum de 0,80 m) ;

- les extensions d'établissements recevant des populations à caractère vulnérable sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives ;
- les extensions d'établissements nécessaires à gestion de la crise sauf en cas d'impossibilité de solutions alternatives;
- l'aménagement de nouveaux campings ou parc résidentiel de loisirs, ainsi que les extensions ou les augmentations de capacités d'accueil des campings ou PRL existants ;
- la reconstruction de bâtiments sinistrés par une inondation ;
- les changements de destination des constructions allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ;
- les extensions des bâtiments d'habitation existants supérieure à 20 m² d'emprise supplémentaire (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document), et les extensions des bâtiments d'activités, industries, commerces ou agricoles existants supérieures à 20 % de l'emprise existante (toutes extensions cumulées depuis la date d'approbation du présent document) ;
- la création de clôtures non transparentes aux écoulements ;

3) Dans toutes les zones, sont interdits :

- les campings et les terrains de stationnement de caravanes ;
- les caravanes isolées,
- les parcs résidentiels de loisirs ;
- les résidences et habitations légères de loisirs.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

1) Dans les zones U et AU (sous réserve des dispositions relatives aux zones inondables) :

- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) ne peuvent être admises qu'à condition :
 - que leur implantation ne présente pas de risques pour la sécurité des habitations voisines (incendie, explosion)
 - qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances inacceptables, soit que l'établissement soit en lui-même peu nuisant, soit que les mesures nécessaires à l'élimination des nuisances soient prises ;
 - que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.

Ces conditions ne s'appliquent pas au secteur UEa et à la zone 2AUE.

- Les affouillements et les exhaussements de sols nécessaires à la réalisation d'un projet admis dans la zone, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère du site. Ces conditions ne s'appliquent pas au secteur UEa et à la zone 2AUE.

2) Dans les zones U (UA, UC, UE) concernées par un risque inondation :

a) Secteurs d'aléa fort :

Peuvent être autorisés :

- les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²;

- les créations ou extensions de moins de 20% d'emprise au sol (ou de plus en cas d'impossibilité avérée de solutions alternatives) des établissements recevant des populations à caractère vulnérable et des établissements nécessaires à la gestion de crise à condition que le niveau fini des planchers nouvellement créés ou affectés à ces destinations soit calé :
 - au minimum à 6,10 mètres NGF dans les secteurs concernés par l'aléa fort du Rhône;
 - au minimum à la cote de référence (PHE + 0,30 mètre par rapport au terrain naturel) dans les secteurs concernés uniquement par l'aléa fort du Rieu ;
- pour le secteur **UAd** uniquement :
 - les changements de destination des constructions pour en faire des bâtiments à usage d'habitations, sous réserve que les niveaux de plancher habitable soient calés au minimum à la cote de référence (PHE + 0,30m) et que la construction ne soit pas destinée à l'accueil de public à caractère vulnérable ou à des activités nécessaires à la gestion de crise ;
 - les changements de destination des constructions pour en faire des bâtiments à usage de commerces, de bureaux ou d'activités sous réserve que soit créé un espace refuge.
 - les clôtures pleines (mur de clôture béton), quelque soit le niveau d'aléa, pour permettre de garantir la continuité du bâti et pérenniser l'identité architecturale du centre ancien.

b) Secteurs d'aléa modéré :

Peuvent être autorisés :

- les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines, dont l'emprise au sol est inférieure à 20 m²;
- les constructions nouvelles, les changements de destination et les aménagements ou extensions des constructions existantes, à condition que le niveau fini des planchers habitables des locaux d'habitation ou d'activités nouvellement créés ou affectés à ces destinations soit calé :
 - au minimum à 6,10 mètres NGF dans les secteurs concernés par l'aléa modéré du Rhône ;
 - au minimum à la cote de référence (PHE + 0,30 mètre par rapport au terrain naturel) dans les secteurs concernés uniquement par l'aléa modéré du Rieu ;
- les créations ou extensions de moins de 20% d'emprise au sol (ou de plus en cas d'impossibilité avérée de solutions alternatives) des établissements recevant des populations à caractère vulnérable et les établissements nécessaires à la gestion de crise à condition que le niveau fini des planchers nouvellement créés ou affectés à ces destinations soit calé :
 - au minimum à 6,10 mètres NGF dans les secteurs concernés par l'aléa modéré du Rhône ;
 - au minimum à la cote de référence (PHE + 0,30 mètre par rapport au terrain naturel) dans les secteurs concernés uniquement par l'aléa modéré du Rieu.
- les piscines au niveau du terrain naturel sous réserve qu'un balisage permanent du bassin soit mis en place afin d'assurer, en cas d'inondation légère, la sécurité des personnes et des services de secours
- la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec muret de soubassement inférieur à 20cm)
- Tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.
- Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement, sous réserve de la mise en place d'un dispositif d'information et d'évacuation
- Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.

c) Secteurs d'aléa résiduel :

Sont autorisés, tous les travaux, constructions, ouvrages, dépôts de matériaux de toute nature, installations, exploitations des terrains qui ne sont pas interdits par l'article 1 précédent.

3) Dans les zones A et N concernées par un risque inondation :

Peuvent être autorisés :

- les bâtiments d'activités agricoles s'ils ne comportent aucune partie destinée à l'habitation ;
- les équipements d'intérêt général, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation, et sous réserve qu'une étude hydraulique et technique identifie leur impact sur l'écoulement des crues à l'amont et à l'aval, définisse les mesures compensatoires à adopter pour annuler ces effets, et précise les conditions d'implantation pour assurer la sécurité de l'ouvrage, y compris pour une crue exceptionnelle (1,8 fois le débit de référence) ;
- tous travaux d'aménagements sportifs et d'équipements légers d'animation et de loisirs de plein air sans création de remblais et sous réserve qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues. Est également autorisée la création pour un maximum de 350 m² de surfaces de plancher pour des locaux non habités et strictement limités aux activités autorisées à cet alinéa tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels, lorsque leur implantation est techniquement irréalisable hors du champ d'inondation ;
- les locaux annexes tels que garages, appentis, abris piscines sous réserve que leur emprise au sol soit inférieure à 20 m² ;
- la création de clôtures transparentes aux écoulements (grillage ou haies-vives uniquement avec éventuel muret de soubassement inférieur à 20 cm) ;
- Les aires de stationnement non souterraines et sans remblaiement et sans imperméabilisation du sol ;
- Les opérations de déblais/remblais ne conduisant pas à une augmentation du volume remblayé dans la zone inondable et dont les impacts locaux pour l'aléa de référence restent négligeables.

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de défense contre l'incendie et de protection civile. Ces accès et voiries devront être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir (notamment quand elles entraînent des manœuvres de véhicules lourds et encombrants).

Les terrains qui ne disposent pas d'une desserte sur voie publique ou privée doivent bénéficier d'un passage aménagé sur fonds voisin (servitude de passage instituée par acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil) dont les caractéristiques permettent de satisfaire aux mêmes exigences.

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

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il conviendra de privilégier l'utilisation des **énergies renouvelables** : chaudière bois, électricité et eau chaude sanitaire solaires, pompe à chaleur...

4-1 Eau potable

Toute construction, occupation et utilisation des sols admise doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable présentant des caractéristiques suffisantes et situées au droit du terrain d'assiette.

En l'absence d'une distribution publique d'eau potable, l'alimentation personnelle d'une famille à partir d'un captage ou forage particulier pourra être exceptionnellement autorisée en zone A, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas où cette adduction autonome ne serait pas réservée à l'usage personnel d'une famille, une autorisation préfectorale pour l'utilisation d'eau destinée à la consommation humaine devra être préalablement obtenue.

4-2 Assainissement, eaux usées

Les eaux résiduaires urbaines (vannes ménagères et industrielles) doivent être traitées et éliminées dans des conditions satisfaisantes d'hygiène et de salubrité conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur.

Le traitement et l'élimination des effluents autres que domestiques doivent être adaptés à l'importance et à la nature de l'activité afin d'assurer une protection suffisante du milieu naturel.

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement par des canalisations souterraines étanches au réseau public existant.

En l'absence de réseau public d'assainissement des eaux usées, et selon le type de zones, un dispositif d'assainissement non collectif pourra être autorisé, conforme aux dispositions légales en vigueur. En outre, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage, conformément à la réglementation en vigueur.

4-3 Eaux pluviales

Si le réseau existe, les aménagements doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif (aucun raccordement au réseau public des eaux usées ne sera toléré).

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

Dans le cadre d'opérations d'aménagement d'ensemble ; les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention **seront traités de préférence**, en tant qu'espaces publics de qualité : Jardins, espaces verts, aire de jeux...

4-4 Piscines

Les rejets des eaux de piscine doivent être réalisés selon la réglementation en vigueur (réglementation sanitaire départementale).

4-5 Autres réseaux

Electricité, téléphonie, réseaux câblés :

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

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

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur
 Projet Modification simplifiée n°2 du PLU de Bellegarde
 DOSSIER DE MISE A DISPOSITION DU PUBLIC

août - septembre 2015

justification qu'aucune autre solution n'est possible.

Sécurité incendie :

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

L'utilisation du réseau public d'eau potable pour la défense incendie est admise ; toutefois, lorsqu'en raison de la nature du projet, les besoins définis par les services de secours excèdent les capacités de desserte du réseau public d'eau potable, le projet doit mettre en œuvre les moyens complémentaires nécessaires.

Energies renouvelables:

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

Déchets (sauf dans les zones A et N) :

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

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour les terrains non raccordables au réseau public d'assainissement (zones A, N, 2AUE, 3AU, UEa), le pétitionnaire devra se référer aux dispositions légales en vigueur (Schéma directeur d'Assainissement de la commune de Bellegarde notamment). En outre, dans ce cas, la superficie du terrain doit être suffisante pour permettre l'implantation d'un assainissement non collectif et assurer la protection du captage, conformément à la réglementation en vigueur.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques ou indiquées dans les dispositions spécifiques à chaque zone, les constructions doivent être édifiées à une distance au moins égale à :

- 100 mètres de part et d'autre de l'axe de l'Autoroute A54.
- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD6113,
- 25 mètres de part et d'autre de l'axe de la RD38,
- 15 mètres de part et d'autre de l'axe des RD3 et 163,
- 4 mètres de part et d'autre de l'axe des autres voies.

Les piscines doivent être implantées à 3 mètres minimum par rapport aux voies et emprises publiques.

Les espaces en retrait de l'alignement devront faire l'objet d'un traitement paysager végétal ou minéral cohérent et en harmonie avec le paysage urbain environnant.

Des dispositions différentes de celles indiquées dans chaque zone sont admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs,...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

Par ailleurs, les parkings privés existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les piscines doivent être implantées à 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

Pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, des implantations différentes de celles indiquées dans chaque zone pourront être admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...). En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, des implantations différentes pourront être admises pour les ouvrages de faible importance nécessaires au fonctionnement des services publics ou réalisées dans un but d'intérêt collectif (WC, cabines téléphoniques, poste de transformation EDF, abri de voyageurs...)

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à leur projection verticale au sol, exception faite des éléments de modénature ou architecturaux inférieurs à 1 mètre de débord (oriels, balcons, débords de toiture...).

Les pourcentages d'emprise au sol ne sont pas applicables aux travaux de réhabilitation et surélévation des constructions existantes à la date d'approbation du PLU ayant une emprise au sol supérieure à celle définie.

Les dispositions applicables sont celles prévues dans chaque zone.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant terrassement jusqu'au niveau de l'égout du toit du bâtiment et, à défaut, de la surface de la dalle de couverture ou assimilée (sauf lorsqu'il est fait référence au faîtage dans certaines zones ou certains secteurs : auquel cas, la hauteur maximale est celle mesurée jusqu'au sommet du bâtiment).

Dans le cas d'un terrain en bordure de voie ou d'emprise publique en pente, la hauteur des constructions au droit de cette voie ou emprise est mesurée par séquences de 30 mètres, et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

Les installations et ouvrages techniques telles que cheminées, réservoirs, machineries, chaufferies, capteurs solaires et autres ouvrages nécessaires au fonctionnement des installations, ne sont pas inclus dans le calcul de la hauteur admise.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Par leur aspect extérieur, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte, par leur situation, volume, aspect, rythme ou coloration des façades au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels ou urbains.

Les climatiseurs ou autres (paraboles,...) ne peuvent en aucun cas être apposés en façade mais doivent être engravés et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillies par rapport au nu de la façade.

Dans la mesure du possible, les branchements et raccordements doivent être enterrés ou posés sur les façades de la façon la moins visible possible.

Les réservations pour les coffrets de l'ensemble des branchements nécessaires peuvent par ailleurs être prévues dans les façades ou sur les clôtures.

Les clôtures doivent être conçues dans le cadre du projet architectural de la construction dont elles font partie intégrante. Elles doivent être réalisées dans le souci de leur meilleure intégration possible.

En l'absence de dispositions particulières spécifiques dans une zone ou un secteur de la commune, la hauteur maximale des clôtures est de 2 mètres.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement et la manœuvre des véhicules, y compris les “deux roues”, qui correspondent aux besoins des constructions et installations doivent être assurés en dehors des voies publiques ou privées, sur des emplacements prévus à cet effet.

Dans les zones U et AU :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra éventuellement s'affranchir de ses obligations par trois moyens (sous réserve de l'acceptation de la commune) :

- l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à proximité du projet de construction ;
- et à défaut, par le paiement de la participation prévue par l'article L 431-26 du Code de l'Urbanisme.

Nonobstant les règles définies dans chaque zone, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

Les parkings ou garages privatifs existants à la date d'approbation du PLU ne pourront être supprimés.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres correspondent à la surface du terrain (pour partie plantée), non occupée par les constructions, les aires de stationnement imperméabilisées ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès.

Pour limiter l'imperméabilisation des sols, l'aménagement des aires de stationnement, des voiries et des accès doit privilégier l'utilisation de matériaux poreux ou de dispositifs favorisant l'infiltration.

Les pourcentages d'espaces libres ne s'appliquent pas dans le cas de travaux effectués sur les constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison de 1 arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.