Salindres PLU

DÉPARTEMENT DU GARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

Commune de SALINDRES

Modification simplifiée n°4

4. Règlement

PLU approuvé le 04/10/2017
Modification n°1 du PLU approuvée le 16/07/2019
Révision allégée n°1 du PLU approuvée le 16/12/2019
Modification simplifiée n°1 du PLU approuvée le 12/03/2021
Modification simplifiée n°2 du PLU approuvée le 03/09/2021
Modification simplifiée n°3 du PLU approuvée le 21/08/2023
Modification simplifiée n°4 du PLU approuvée le

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

CITADIA

SOMMAIRE

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES....4

CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES....14

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA....14
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB....21
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US....29
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD....37
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE....46
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF....53
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG....58

CHAPITRE 3 : LES ZONES A URBANISER....64

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUH....64
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUs....72
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUE....79
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU....86

CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES....89

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A....89

CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES....95

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N....95

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES....101

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS PARTICULIERES AU TITRE DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (ARTICLE L.151-19 ET L 151-23 DU CODE DE L'URBANISME)....104

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS PARTICULIERES RELATIVES AUX SECTEURS DE MIXITE SOCIALE (ARTICLE L.151-15 DU CODE DE L'URBANISME)....107

Note de lecture :
En jaune : éléments ajoutés

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément au Code de l'urbanisme.

Avertissement :
La commune de Salindres a prescrit l'élaboration de son PLU par délibération en date du 21 février 2013.
Le projet de PLU de la commune de Salindres a donc été élaboré dans le cadre des dispositions du code de l'urbanisme en vigueur jusqu'au 31 décembre 2015.
Depuis le 1er janvier 2016, le **décret N°2015-1783 du 28 décembre 2015 relatif à la partie règlementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du Plan Local d'Urbanisme** emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie règlementaire du livre Ier du code de l'urbanisme. Il modernise également le contenu du Plan Local d'Urbanisme tout en préservant les outils préexistants, les nouveaux outils pouvant être mis en œuvre de manière facultative par les communes ayant lancé l'élaboration ou la révision de leur PLU avant le 1er janvier 2016.
Ainsi la commune de Salindres fait le choix de maintenir son projet de PLU dans les dispositions règlementaires du code de l'urbanisme en vigueur au 31 décembre 2015, afin de préserver la cohérence d'idées et de règles ayant présidé à l'élaboration de ce projet. **Le présent règlement fait donc références aux articles règlementaires en vigueur au 31 décembre 2015.**
Les références aux articles législatifs se rapportent, quant à elles, aux articles recodifiés en vigueur au 1er janvier 2016.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'intégralité du territoire de la commune de Salindres.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire concerné par le présent Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

1. **Les zones urbaines** dites zones U auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 2 sont :
   - La **zone UA** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UA au plan ; elle correspond au centre ancien.
   - La **zone UB** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UB au plan ; elle correspond à une zone de faubourgs mixte et comprend **un secteur UBa.**
   - La **zone UD** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UD au plan ; elle correspond aux zones d'habitat peu denses. Elle comprend **les secteurs UDa, UDb et UDc.**
   - La **zone US** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice US au plan ; elle correspond aux

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

zones d'équipements et de services publics.

- La **zone UE** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UE au plan ; elle correspond aux zones d'activité économique et comprend un sous-secteur UEa.
- La **zone UF** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UF au plan ; elle correspond aux sites d'activités industrielles. Elle comprend **les secteurs UFa1 et UFa2.**
- La **zone UG** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice UG au plan ; elle correspond au domaine public ferroviaire.

2. **Les zones à urbaniser** dites zones AU auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 3 :
   - La **zone 2AUh**, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 2AUh au plan. Elle correspond à une zone d'urbanisation future à court/ moyen terme à vocation principale d'habitat.
     Elle comprend **les secteurs 2AUha,** situé au Nord de la commune, **et 2AUhb** situé au Sud-Est du centre ancien.
     Chaque secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
   - La **zone 2AUs**, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 2AUe au plan. Elle correspond à une zone d'urbanisation future à court/ moyen terme à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
   - La **zone 2AUe**, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 2AUe au plan. Elle correspond à une zone d'urbanisation future à court/ moyen terme à vocation d'activité économique située au Nord de la commune. Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
   - La **zone 1AU**, délimitée par un trait noir, est repérée par l'indice 1AU au plan. Elle correspond aux zones à urbaniser à long terme dont l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée à une modification ou révision du PLU.

3. **Les zones agricoles**, dites zones A, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 4 :
   - la **zone A** délimitée par un trait noir est repérée par l'indice A au plan ; elle comprend un **secteur Ah** correspondant au foyer de personnes handicapées.

4. **Les zones naturelles**, dites zones N, auxquelles s'appliquent les dispositions du chapitre 5 :
   - la zone N délimitée par un trait noir est repérée par l'indice N au plan.

5. **Les documents graphiques comportent également :**
   - des terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer conformément aux articles L 113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme ;
   - des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ;
   - les retraits à respecter le long des principales voies de circulation ;
   - des éléments patrimoniaux bâtis identifiés au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme - Les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 7 du règlement ;
   - des éléments patrimoniaux végétaux identifiés au titre de l'article L 151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme - Les terrains concernés doivent se reporter au chapitre 7 du règlement ;
   - les servitudes de mixité sociale au titre de l'article L.151-41 4° du code de l'urbanisme ;
   - les périmètres des secteurs concernés par le risque inondation (PPRI de Salindres) et par le risque technologique (PPRT des établissements AXENS et RHODIA OPERATIONS) renvoyant aux dispositions du chapitre 6.

Approuvé par le conseil municipal le 04/12/2023

ARTICLE 3 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes édictées par le présent plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

ARTICLE 4 - APPLICATION DES REGLES AU REGARD DE L'ARTICLE R.123-10-1 DU CODE DE L'URBANISME

L'article R.123-10-1 du Code de l'urbanisme dispose que dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

Le présent règlement s'oppose à ce principe dans toutes les zones du PLU.

ARTICLE 5 – Dispositions particulières relatives aux bâtiments sinistrés

Conformément à l'article L.111-15 du code de l'urbanisme, lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Article 6 – Dispositions particulières relatives à la gestion des eaux de piscine

L'évacuation des eaux de piscines dans le réseau public d'assainissement est tolérée, sous réserve de l'avis des services techniques. En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, l'évacuation des eaux de piscines pourra se faire par infiltration dans le sol de la propriété sans qu'elle constitue une aggravation de l'écoulement des eaux sur les fonds voisins.

L'évacuation des eaux de piscines, dans les fossés, caniveaux ou réseaux pluviaux n'est possible qu'après prétraitement adapté (notamment déchloration de l'eau) conformément à l'article R 1331-2 du Code de la Santé Publique.

ARTICLE 7 - LEXIQUE

Avertissement : Ce lexique et l'application des termes contenus dans le règlement peuvent différer du lexique du PPRi et de ce que ce dernier peut permettre. (Par exemple : certains équipements d'intérêt général/ public du PLU sont des établissements vulnérables pouvant être interdits au PPRi).

Quelques définitions et dispositions diverses applicables à toutes les zones :

- **Accès** : partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

- **Adossement :** l'adossement consiste à accoler une construction nouvelle à un bâtiment existant.

S'il est permis dans certaines zones du PLU, l'adossement doit se faire sur toute la façade.

- **Alignement** : limite existante ou projetée entre le domaine public et le domaine privé.

- **Affouillement :** l'affouillement est une opération de terrassement consistant à creuser le sol naturel pour niveler ou abaisser une surface.

- **Annexe** : bâtiment ou partie de bâtiment dont l'usage ne peut être qu'accessoire à celui de la construction principale régulièrement autorisée dans la zone (liste d'exemples non exhaustive : abris bois, abris de jardin, locaux piscines, locaux techniques, préau, abris ou garage pour véhicules et vélos ....). Les constructions à usage agricole ne sont pas des annexes.

- **Arbre de haute tige** : tout arbre dont la circonférence du tronc, à taille adulte, mesurée à 1,50m du sol atteint 0,40m.

- **Baie** : constitue une baie toute ouverture dans un mur (fenêtre, porte, etc.) comportant une partie translucide permettant de voir au travers, situées à moins de 2.60 m au-dessus du plancher en rez-de-chaussée ou à moins de 1.90 m au-dessus du plancher pour les étages supérieurs les portes non vitrées.

- **Bâtiment** : volume construit, avec ou sans fondation, édifice présentant un espace intérieur aménageable pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel y compris les parties en sous-sols.

- **Caravane** : est considéré comme caravane le véhicule ou l'élément de véhicule, qui, équipé pour le séjour ou l'exercice d'une activité, conserve en permanence des moyens de mobilité lui permettant de se déplacer par lui-même ou être déplacé par simple traction.

- **Clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- Construction et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : il s'agit des destinations correspondant aux catégories suivantes :

  - les locaux affectés aux services municipaux, départementaux, régionaux ou nationaux,
  - les crèches et haltes garderies,
  - les établissements d'enseignement maternel, primaire et secondaire,
  - les établissements universitaires, y compris les locaux affectés à la recherche et d'enseignement supérieur,
  - les établissements pénitentiaires,
  - les établissements de santé : hôpitaux (y compris les locaux affectés à la recherche, et d'enseignement supérieur) ; cliniques, maisons de retraites (EHPAD)....,
  - les établissements d'action sociale,
  - les établissements culturels et les salles de spectacle spécialement aménagées de façon permanente pour y donner des concerts, des spectacles de variétés ou des représentations

d'art dramatique, lyrique ou chorégraphique,
- les établissements sportifs à caractère non commercial,
- les lieux de culte,
- les cimetières
- les parcs d'exposition,
- les constructions et installations techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux (transport, postes, fluides, énergie, télécommunication,...) et aux services urbains (voirie, assainissement, traitement des déchets,...),

- **Construction** : le terme de construction englobe tous les travaux, ouvrages ou installations (à l'exception des clôtures qui bénéficient d'un régime propre) qui entrent dans le champ d'application du permis de construire ou de déclaration préalable.

- **Construction principale** : c'est le bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou le bâtiment le plus important dans un ensemble de construction ayant la même fonction.

- **Constructions à destination d'habitation** : elles regroupent tous les bâtiments d'habitation, quels que soient leur catégorie, leur financement, leur constructeur. Sont compris également dans cette destination les bâtiments annexes (cf définition précédente).

- **Constructions à destination de bureaux** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de direction, gestion, études, ingénierie, informatique.

- **Constructions à destination de commerces** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités économiques d'achat et vente de biens ou de service. La présentation directe au public doit constituer une activité prédominante. Les bureaux de vente d'une compagnie d'assurance relèvent ainsi de la catégorie « commerce » alors que les locaux accueillant les activités de direction et de gestion entreront dans la catégorie « bureaux ».

- **Constructions à destination d'artisanat** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités de fabrication et de commercialisation exercées par des travailleurs manuels.

- **Constructions à destination d'industrie** : elles regroupent tous les bâtiments où sont exercées des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail et de capital.

- **Construction à destination d'hébergement hôtelier** : il s'agit des constructions qui comportent, outre le caractère temporaire de l'hébergement, le minimum d'espaces communs propres aux hôtels (restaurant, blanchisserie, accueil,..).

- **Constructions à destination d'entrepôt** : elles regroupent tous les bâtiments (locaux de stockage et de reconditionnement de produits ou de matériaux) dans lesquels les stocks sont conservés.

- **Constructions destinées à l'exploitation agricole** : il s'agit des constructions nécessaires à une exploitation agricole. Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une des étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation ». Sont intégrées aux activités agricoles les « activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

- **Corniche** : ensemble de moulures en surplomb les unes sur les autres, qui constituent le couronnement d'une façade, d'un piédestal. La corniche est habituellement horizontale

- **Desserte** : Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

- **Egout du toit** : limite basse d'un pan de couverture, vers laquelle ruissellent les eaux de pluie.

- **Emplacement réservé** : terrain réservé pour équipement public, ouvrage public ou installation d'intérêt général, réalisation d'un espace vert public, pour élargissement ou création de voie publique. Dans ces emplacements est interdite toute construction ou aménagement autre que ceux prévus par la réserve.

- **Emprise au sol** : elle se définit par le rapport entre la superficie au sol qu'occupe la projection verticale du volume de la construction (tous débords et surplombs inclus, y compris les piscines), et la superficie du terrain.

- **Emprises publiques** : elles recouvrent tous les espaces publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques (parkings de surface, places et placettes...).

- **Extension** : il s'agit d'une augmentation de la surface et/ou du volume d'une construction. Elle peut intervenir horizontalement dans la continuité de la construction principale, ou verticalement par surélévation.

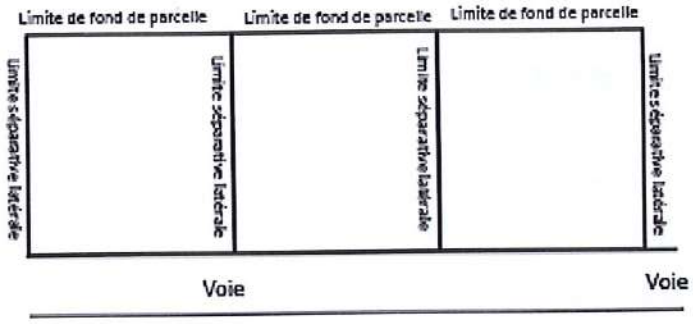
- **Espaces verts** : ils désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre. Ne sont ainsi pas - comptabilisés les espaces verts surplombés par un ouvrage.

- **Façade d'un terrain :** limite du terrain longeant l'emprise de la voie. Lorsque le terrain est longé par plusieurs voies, il a plusieurs façades.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

- **Limites séparatives** : la limite séparative est constituée par les lignes communes du terrain d'assiette du projet et un autre terrain ne constituant pas une emprise publique ou une voie. La limite séparative latérale est constituée par le segment de droite de séparation de terrains dont l'une de ses extrémités est située sur la limite d'emprise publique ou de voie. La limite séparative arrière ou de fond de terrain n'aboutit en ligne droite à aucune limite d'emprise publique ou de voie. Il s'agit de tout côté d'une unité foncière appartenant à un propriétaire qui le sépare d'une unité foncières contigüe appartenant à un autre propriétaire.

Détermination des limites séparatives latérales et de fond de parcelle



- **Logement de fonction** : lorsque la présence est indispensable et permanente pour assurer le bon fonctionnement des installations.

- **Lotissement :** constitue un lotissement l'opération d'aménagement qui a pour objet ou qui, sur une période de moins de dix ans, a eu pour effet la division, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partages ou de locations, d'une ou plusieurs propriétés foncières en vue de l'implantation de bâtiments.

- **Mur-bahut** : muret bas supportant un élément à claire-voie.

- **Mur de clôture** : une clôture est ce qui sert à enclore un espace, le plus souvent à séparer deux propriétés : propriété privée et domaine public, ou deux propriétés privées. Elle est alors élevée en limite séparative des deux propriétés.

Ceci ne saurait toutefois constituer une règle absolue, la clôture pouvant parfois être édifiée en retrait de cette limite pour diverses raisons, notamment le respect des règles d'alignement.
Ne constitue en revanche pas une clôture au sens du code de l'urbanisme un ouvrage destiné à séparer différentes parties d'une même unité foncière en fonction de l'utilisation par le même propriétaire de chacune d'elles : espace habitation – espace activité – espace cultivé ; etc....

- **Reconstruction après sinistre :** lorsque les dispositions d'urbanisme du présent règlement ne permettent pas la reconstitution d'un bâtiment sinistré, la reconstruction de ce bâtiment est admise conformément à l'article L.111-15 du Code de l'Urbanisme avec une volumétrie à l'identique de celle du bâtiment sinistré, légalement autorisé.

- **Pleine terre** : ensemble des sols du jardin d'un terrain non occupés par les constructions, les aires collectives de stationnement ainsi que les aménagements de voirie ou d'accès permettant la réalisation de plantations en pleine terre.
- **Surélévation** : travaux réalisés sur une construction existante ayant pour effet d'augmenter sa hauteur sans modification de l'emprise au sol.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

- **Sol naturel** : il s'agit du sol existant avant travaux.

- **Surface de plancher** : Elle est définie à l'article L 111-14 du code de l'urbanisme qui prévoit que sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment.

- **Terrain ou unité foncière :** ensemble de parcelles contiguës appartenant à un même propriétaire non séparé par une voie.

ARTICLE 8 – MODALITE D'APPLICATION DES REGLES DE RECULS

- **Les articles 6** (implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques) concernent les limites qui séparent un terrain d'une voie (publique ou privée ouverte à la circulation publique) ou d'une emprise publique.

Il ne s'applique donc pas :

- par rapport aux limites qui séparent l'unité foncière d'un terrain public qui a une fonction autre que la circulation (exemples : école, mairie, parc ou square, cimetière...). Dans ce cas, ce sont les dispositions de l'article 7 qui s'appliquent.
- par rapport aux dessertes internes des constructions sur le terrain de l'opération.

Les règles fixées aux articles 6 ne s'appliquent pas :

- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

Lorsqu'un emplacement réservé de voirie (à élargir ou à créer) est figuré aux documents graphiques, les conditions d'implantation mentionnées aux articles 6 des différentes zones s'appliquent par rapport à la limite d'emprise extérieure de cet emplacement réservé (déterminant la future limite entre la voie et le terrain).

- **Les articles 7** (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) des différentes zones ne s'appliquent pas :

- aux constructions ou parties de constructions situées au-dessous du terrain naturel et non apparentes à l'achèvement de la construction.
- aux débords de toiture.
- aux dispositifs d'isolation thermique par l'extérieur.
- aux dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables.

- **Marges de reculs graphiques par rapport aux cours d'eau :**

En raison du risque « érosion de berges », une marge de recul totalement inconstructible de 10m à compter du haut des berges de part et d'autre de l'ensemble du cheveu hydraulique répertorié est appliquée. Cette marge de recul non aedificandi est figurée au plan de zonage.

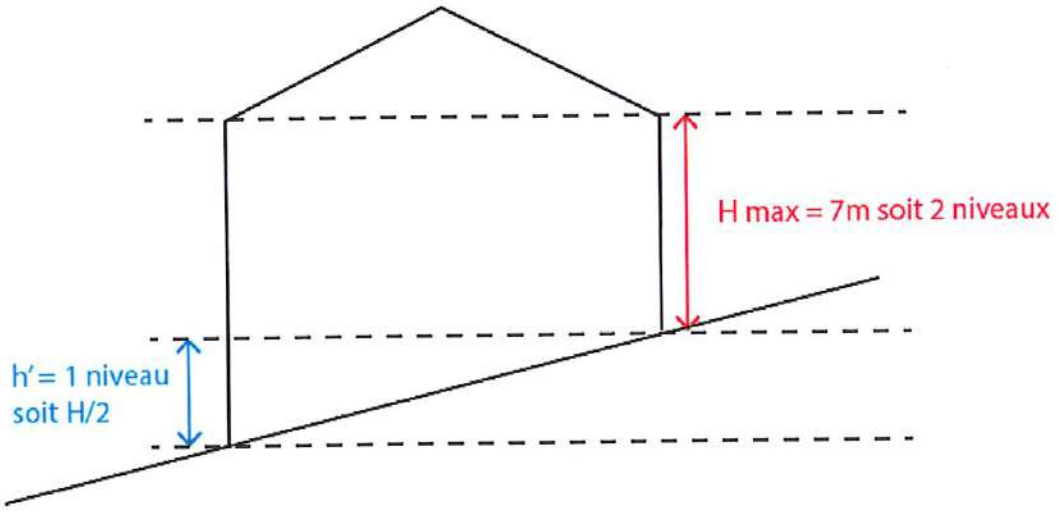
Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

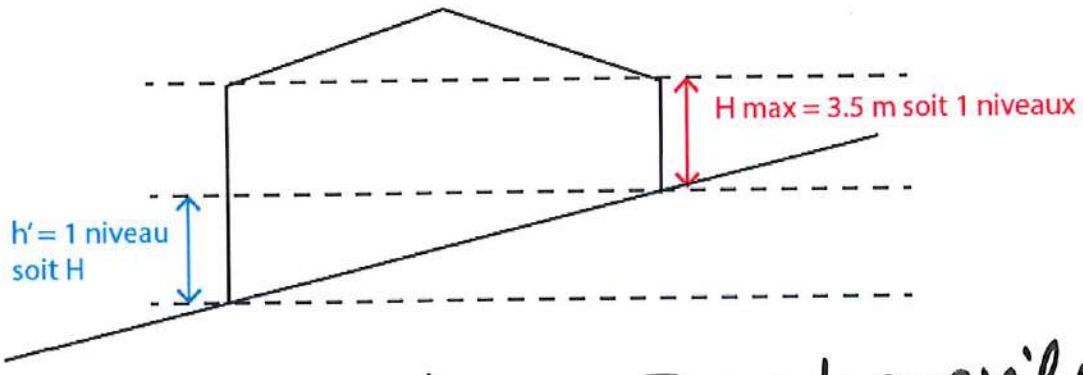
ARTICLE 9 – MODALITE D'APPLICATION DES REGLES DE HAUTEUR DANS LE CAS DES TERRAINS EN DECLIVITE

La hauteur des constructions fixée à l'article 10 de chaque zone du présent règlement est mesurée à compter du sol naturel jusqu'au niveau de l'égout du toit ou du faîtage.

Dans le cas de terrains en déclivité, la hauteur de la plus petite des façades ne peut dépasser la limite de hauteur prescrite par le règlement de la zone. La hauteur des autres façades après travaux ne peut excéder de plus de 1 niveau la hauteur prescrite.

Exemples d'application de la règle :





Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE 10 – PERIMETRE DE PROTECTION AUTOUR DE LA STATION D'EPURATION INSTITUE EN APPLICATION DE L'ARTICLE R 151-34 1° DU CODE DE L'URBANISME

L'arrêté interministériel du 21 juillet 2015 prévoit un éloignement de 100 m minimum des systèmes d'assainissement de plus de 20 Equivalent Habitants vis-à-vis des constructions à usage d'habitation et bâtiments recevant du public.
Au sein du périmètre de protection défini au plan de zonage en application de l'article R 151-34 1° du code de l'urbanisme, **sont interdites toutes nouvelles constructions à usage d'habitation ainsi que les établissements recevant du public.**

ARTICLE 11 – LIGNES HAUTE TENSION

Dans les zones de prudences de part et d'autre des lignes Haute tensions, reportées sur le plan de zonage, est interdite la construction de nouveaux établissements sensibles (hôpitaux, maternités, établissements accueillant des enfants...) ainsi que la construction de nouvelles habitations.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

CHAPITRE 2 : LES ZONES URBAINES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Caractère de la zone :

La zone **UA** correspond au cœur du village de Salindres, englobant le centre ancien. Le règlement de la zone UA vise à respecter la forme urbaine privilégiant une implantation dense et continue le long des voies et la typologie traditionnelle des bâtiments.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi de Salindres, approuvé le 9 novembre 2010 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.
Les parcelles concernées par un risque technologique sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRt des établissements AXENS et RHODIA OPERATIONS sur la commune de Salindres, approuvé le 11 aout 2014 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions destinées à l'artisanat et les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UA2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...);
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions destinées à l'artisanat, sous réserve que leur surface de plancher n'excède par 100 m² ;
- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les déblais-remblais rendus nécessaires pour ménager une infrastructure routière dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau, ...)

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE UA3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les créations ou modifications d'accès existants sur les routes départementales sont soumis à autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagements à la charge du demandeur.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Aux intersections de deux voies, les aménagements doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

4.2 – Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

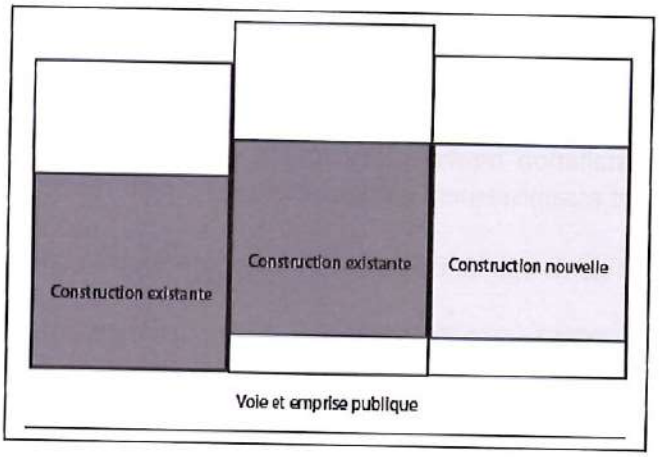
ARTICLE UA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les bâtiments doivent être implantés à l'alignement des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Toutefois l'implantation en retrait de l'alignement pourra être autorisée à l'une des conditions suivantes :

- le bâtiment nouveau est édifié en continuité d'un bâtiment existant situé sur le fond voisin et implanté en retrait.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

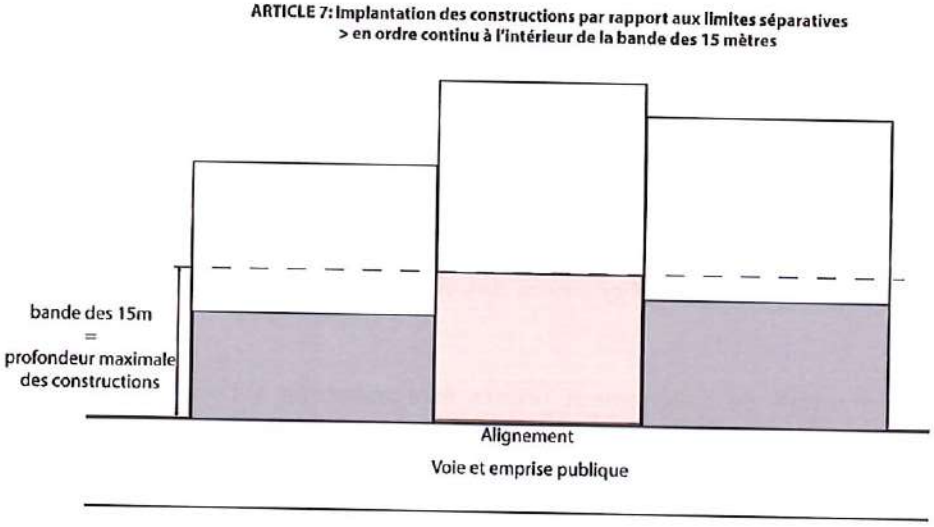


Les agrandissements de bâtiments existants, régulièrement édifiés, implantés avec des retraits différents peuvent être autorisées en retrait si elles respectent : l'alignement du bâtiment principal ou si elles s'inscrivent harmonieusement dans l'ordonnancement de la façade sur rue.

6.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

7.1. Les bâtiments bordant une voie ou une emprise publique doivent être implantés en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15m à partir de l'alignement.



7.2. Au-delà de cette bande de 15m, les bâtiments pourront être édifiés :
- le long des limites séparatives lorsque qu'il s'agit d'annexes dont la hauteur n'excède pas 3.5m au faîtage ;
- pour les autres constructions dont la hauteur excède 3.5m au faîtage : en respectant une distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative au minimum égale à la moitié de la hauteur entre ces deux points sans pouvoir être

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

CITADIA Conseil

inférieure à 4 mètres.

7.3 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

Non réglementé

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 13 mètres au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.2. Couvertures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faitages seront cependant de préférence parallèles à la rue.
Les toitures terrasses et les toits à une pente sont proscrits, sauf pour les annexes de faible volume adossées à la construction principale.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

11.3. Ouvertures

Les ouvertures devront être à dominante verticale ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes. De manière générale, dans une façade, les pleins doivent dominer les vides.
Les menuiseries et les huisseries doivent être traitées de manière simple en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village. Les couleurs vives y compris le blanc sont interdites

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

11.5. Traitement des clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0.50m de hauteur surmonté d'un grillagé et doublé d'une haie vive.

En limite séparative, les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2m de hauteur. Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UA 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les surfaces libres de toutes constructions ainsi que les délaissés des aires de stationnement doivent être plantées, traitées et aménagées.

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE UA 15– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE UA 16– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Caractère de la zone :

La zone **UB** correspond aux secteurs de première couronne autour du centre ancien. Cette zone privilégie une mixité des fonctions urbaines et de l'habitat.
La zone comprend **un secteur UBa** situé au Nord Est du centre ancien et correspondant aux maisons dites « maisons moulées ».

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi de Salindres, approuvé le 9 novembre 2010 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.
Les parcelles concernées par un risque technologique sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRt des établissements AXENS et RHODIA OPERATIONS sur la commune de Salindres, approuvé le 11 aout 2014 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.

ARTICLE UB1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, autres que celles visées à l'article UB2 ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...);
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UB2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les nouvelles occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées dès lors qu'elles sont compatibles avec le caractère de la zone et répondent aux besoins des usagers et habitants, sous réserve des dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme.
- Les déblais-remblais rendus nécessaires pour ménager une infrastructure routière dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau, ...)

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

CITADIA Conseil

interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE UB3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les créations ou modifications d'accès existants sur les routes départementales sont soumis à autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagements à la charge du demandeur.

3.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2025

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

6.1 Les bâtiments doivent s'implanter obligatoirement à l'alignement de la voie le long de la rue Jules Boulouvard.

6.2 En zone UB, hors secteur UBa : Sauf dispositions contraires portés aux documents graphiques, les bâtiments doivent s'implanter :

- Soit à l'alignement des autres voies et emprises publiques existantes ou à créer. ;
- Soit avec un recul minimum de 4 m par rapport à l'emprise de ces voies existantes ou à créer.

6.3 En secteur UBa : Les constructions doivent s'implanter obligatoirement à l'alignement de la voie.

6.4 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter sur au moins une limite séparative latérale en ordre continu ou semi-continu.
Lorsque les bâtiments ne jouxtent pas une des limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 70% de la superficie totale du terrain.

9.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE UB10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.2. Couvertures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faitages seront cependant de préférence parallèles à la rue.
Les toitures terrasses et les toits à une pente sont proscrits, sauf pour les annexes de faible volume adossées à la construction principale.

11.3. Ouvertures

Les ouvertures devront être à dominante verticale ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes. De manière générale, dans une façade, les pleins doivent dominer les vides.
Les menuiseries et les huisseries doivent être traitées de manière simple en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village. Les couleurs vives y compris le blanc sont interdites
Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

11.5. Traitement des clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0.50m de hauteur surmonté d'un grillagé et doublé d'une haie vive.

En limite séparative, les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2m de hauteur. Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 1 place / logement Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 60 m² : 1 / 50 m² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place / 2 chambres	
Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher	
Commerces	1 place / 30m² de surface de plancher pour les commerces de plus de 100m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs. Les espèces allergènes de type cyprès seront toutefois évitées.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 10% de la superficie totale du terrain

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UB 15– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UB 16– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE US

Caractère de la zone :

La zone **US** correspond à une zone à dominante d'équipements collectifs et de services publics située au Sud du centre ancien.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi de Salindres, approuvé le 9 novembre 2010 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.
Les parcelles concernées par un risque technologique sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRt des établissements AXENS et RHODIA OPERATIONS sur la commune de Salindres, approuvé le 11 aout 2014 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.

ARTICLE US 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...);
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE US 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les déblais-remblais rendus nécessaires pour ménager une infrastructure routière dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau, ...)

2.2. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

Approuvée par le Conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les créations ou modifications d'accès existants sur les routes départementales sont soumis à autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagements à la charge du demandeur.

3.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

E US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX ICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Eau

e construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable aractéristiques suffisantes.

- Assainissement

.1. Eaux usées – Assainissement collectif

ute construction ou installation nouvelle susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être ccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

s caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

out rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1 Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les bâtiments doivent s'implanter avec un recul minimum de 4m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

ARTICLE US 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les créations ou modifications d'accès existants sur les routes départementales sont soumis à autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagements à la charge du demandeur.

3.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE US 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE US 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1 Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les bâtiments doivent s'implanter avec un recul minimum de 4m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

parallèles à la rue.

11.3. Ouvertures

Les ouvertures devront être à dominante verticale ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes. De manière générale, dans une façade, les pleins doivent dominer les vides.
Les menuiseries et les huisseries doivent être traitées de manière simple en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village. Les couleurs vives y compris le blanc sont interdites

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

11.5. Traitement des clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0.50m de hauteur surmonté d'un grillagé et doublé d'une haie vive.

En limite séparative, les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2m de hauteur. Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

ARTICLE US 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE US 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE US 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE US 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE US 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE US 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.2. Couvertures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faitages seront cependant de préférence

Approuvé par le conseil municipal
le 04/12/2023

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

- Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 1 place / logement Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 60 m² : 1 / 50 m² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place / 2 chambres	
Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher	
Commerces	1 place / 30m² de surface de plancher pour les commerces de plus de 100m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

- Normes de stationnement pour les cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2013

Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.
Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
Habitat	1.5 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation
Equipements publics ou d'intérêt collectif	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif

ARTICLE US 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.

Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs. Les espèces allergènes de type cyprès seront toutefois évitées.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE US 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE US 15– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE US 16– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UD

Caractère de la zone :

La zone **UD** correspond aux quartiers à forte dominante d'habitat peu dense.
Elle est en partie concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), sur le secteur « Chemin de Cauvas » dont les prescriptions devront être respectées. Au sein de l'OAP, l'aménagement est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

La zone UD comprend :
- un **secteur UDa** présentant des enjeux paysager forts liés à la proximité de la tour Bécamel ;
- un **secteur UDb** relatif aux secteurs non raccordés à l'assainissement collectif ;
- un **secteur UDc** correspondant au secteur de Cauvas et dont l'urbanisation est conditionnée au respect d'une orientation d'aménagement et de programmation.

La zone UD comprend également un secteur de mixité sociale au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi de Salindres, approuvé le 9 novembre 2010 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.

ARTICLE UD1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En zone UD et en secteur UDa, hors secteur UDb :
- les constructions destinées à l'artisanat, au commerce, à l'industrie, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...);
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

En secteur UDb :
Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

ARTICLE UD2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :
- En secteur UDc : Sur le secteur dit « chemin de Cauvas » faisant l'objet d'une OAP, l'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

- En secteur UDb, sont autorisées uniquement :
  - Les constructions destinées à l'habitat ;
  - Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif
- Les déblais-remblais rendus nécessaires pour ménager une infrastructure routière dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau, ...)

2.2 En secteur UDc : Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération, comportant au moins 200m² de surface de plancher destinée à l'habitat, doit prévoir d'affecter au moins 25% de cette surface de plancher à la réalisation de logements sociaux.

2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre des Servitudes de Mixité Sociale (art. L 151-15 du Code de l'urbanisme)

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Servitude de Mixité Sociale au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 8 du présent règlement.

2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.4 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE UD3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les créations ou modifications d'accès existants sur les routes départementales sont soumis à autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagements à la charge du demandeur.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

3.1. Définition de la desserte :
Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :
Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.
Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.
Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès :
L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UD4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

Eaux usées – Assainissement collectif

- En zone UD et secteur UDc et UDa, hors secteur UDb :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

- En secteur UDb :

En l'absence du réseau public d'assainissement, toutes constructions ou installations nouvelles devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de

l'environnement

- Dans l'ensemble de la zone :

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.
Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UD5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1 Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les bâtiments doivent s'implanter avec un recul minimum de 4m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

6.3 Sur le secteur dit « chemin de Cauvas » faisant l'objet d'une OAP, l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE UD7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

7.3 Sur le secteur dit « chemin de Cauvas » faisant l'objet d'une OAP, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement.

ARTICLE UD8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UD9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. En zone UD et en secteurs UDc et UDa, hors secteur UDb : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale du terrain.

9.2. En secteur UDb : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du terrain.

9.3. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

- En zone UD, et secteurs UDc et UDb, hors secteur UDa : La hauteur maximum ne peut excéder 9 mètres au faîtage.
- En secteur UDa la hauteur maximum ne peut excéder 6,5 mètres au faîtage.

Dans l'ensemble de la zone UD et de ses sous-secteurs : La hauteur n'est pas règlementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

De plus, la hauteur des constructions doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE UD11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.2. Couvertures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faitages seront cependant de préférence parallèles à la rue.
Les toitures terrasses et les toits à une pente sont proscrits, sauf pour les annexes de faible volume adossées à la construction principale.

Cependant, les toitures terrasses et les toits à une pente sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3. Ouvertures

Les ouvertures devront être à dominante verticale ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes. De manière générale, dans une façade, les pleins doivent dominer les vides.
Les menuiseries et les huisseries doivent être traitées de manière simple en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village. Les couleurs vives y compris le blanc sont interdites

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

11.5. Traitement des clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0.50m de hauteur surmonté d'un grillagé et doublé d'une haie vive.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

CITADIA Conseil

En limite séparative, les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2m de hauteur. Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

Le traitement des clôtures (hauteur, aspect...) n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UD12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 1 place / logement Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 60 m² : 1 / 50 m² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place / 2 chambres	
Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

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

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.
Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs. Les espèces allergènes de type cyprès seront toutefois évitées.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain.

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

ARTICLE UD14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UD15– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE UD16– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UE

Caractère de la zone :

La **zone UE** correspond aux secteurs d'activités économiques situés en limite communale Nord et au Sud-Ouest du centre ancien.

La zone UE comprend un **secteur UEa** relatif aux secteurs non raccordés à l'assainissement collectif.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi de Salindres, approuvé le 9 novembre 2010 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.
Les parcelles concernées par un risque technologique sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRt des établissements AXENS et RHODIA OPERATIONS sur la commune de Salindres, approuvé le 11 aout 2014 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.

ARTICLE UE1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UE2,
- les commerces autres que ceux visées à l'article UE2,
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

ARTICLE UE2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) Les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 1000 m² ;

b) Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition :
- que la surface de plancher n'excède pas 75 m² dans la limite d'un seul logement par établissement,
- que la construction à usage d'habitation soit située dans le volume bâti existant.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

c)Les déblais-remblais rendus nécessaires pour ménager une infrastructure routière dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau, ...)

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE UE3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les créations ou modifications d'accès existants sur les routes départementales sont soumis à autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagements à la charge du demandeur.

3.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement après traitement approprié. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°C.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

- En secteur UEa :

En l'absence du réseau public d'assainissement, toutes constructions ou installations nouvelles devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

CITADIA Conseil

alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

Non règlementé.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

9.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 10 mètres au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.2. Couvertures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte de la topographie du terrain.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2m de hauteur. Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

ARTICLE UE 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Approuvé par le conseil municipal le 04/12/2023

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Hébergement hôtelier	1 place / 2chambre
Bureaux	1 place / 25 m² de surface de plancher
Commerces	1 place/30 m² de surface de plancher
Artisanat et industrie	1 place/80 m² de surface de plancher
Entrepôts	1 place/100 m² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

ARTICLE UE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UE 15– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UE 16– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UF

Caractère de la zone :

La **zone UF** correspond aux secteurs d'activités industrielles situées à l'Ouest de la commune.
La zone UF comprend un **secteur UFa1** destiné au seul stockage de matériaux ;
La zone UF comprend un **secteur UFa2** dans lequel seuls peuvent être autorisés l'entretien et l'aménagement des installations techniques existantes.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi de Salindres, approuvé le 9 novembre 2010 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.
Les parcelles concernées par un risque technologique sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRt des établissements AXENS et RHODIA OPERATIONS sur la commune de Salindres, approuvé le 11 aout 2014 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.

ARTICLE UF 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

a) En zone UF (hors secteurs UFa1 et UFa2) :
Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article UF2,
- les constructions destinées au commerce, à l'artisanat, à l'hébergement hôtelier, à l'exploitation agricole ou forestière,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol.
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme,

b) En secteurs UFa1 et UFa2 : Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UF2 sont interdites.

ARTICLE UF 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) En zone UF (hors secteurs UFa1 et UFa2 :
Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition que la surface de plancher n'excède pas 75 m² et dans la limite d'un seul logement par établissement.

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

b) Dans le secteur UFa1 :
- Les bâtiments destinés au stockage de matériaux
- Les aménagements de sols et travaux sous réserve d'être nécessaires au stockage de matériaux inertes.

c) Dans le secteur UFa2 :
Les travaux nécessaires à l'entretien et au bon fonctionnement des installations techniques existantes, à l'exclusion de toute extension.

d)Les déblais-remblais rendus nécessaires pour ménager une infrastructure routière dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau, ...)

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE UF 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les créations ou modifications d'accès existants sur les routes départementales sont soumis à autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagements à la charge du demandeur.

3.1. Définition de la desserte :
Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :
Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie ainsi que des véhicules lourds (rayon minimum de giration de 12m).
Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès :
L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Les accès devront privilégier des pans coupés et se situer en retrait de 3m minimum par rapport à la limite de la voie.
Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE UF 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'évacuer des eaux résiduaires domestiques, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement après traitement approprié. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°C.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

4.3 - Réseaux divers

Non règlementé.

ARTICLE UF 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 Toutefois, les constructions destinées au logement de fonction non incluses dans le volume du bâtiment d'activité auquel elles se rapportent, peuvent être implantées selon un recul minimal de 4m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE UF 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE UF 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UF 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% de la superficie totale du terrain.

9.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux

Approuvé par le conseil municipal

le 04/12/2023

services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UF 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UF 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent autant que possible présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages et des perspectives. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

ARTICLE UF 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UF 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité).
Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper les sujets végétaux sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UF 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UF 15– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UF 16– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UG

Caractère de la zone :

La **zone UG** correspond au domaine public ferroviaire.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi de Salindres, approuvé le 9 novembre 2010 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.
Les parcelles concernées par un risque technologique sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRt des établissements AXENS et RHODIA OPERATIONS sur la commune de Salindres, approuvé le 11 aout 2014 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.

ARTICLE UG 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UG2 sont interdites.

ARTICLE UG 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- Les constructions et installations, y compris les dépôts, sous réserve d'être liés ou nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire
- Les constructions et installation à usage de bureau, commerce, artisanat, industrie, entrepôt, y compris les occupations et utilisations du sol soumises à autorisation ou déclaration dans le cadre du régime des installations classées, dès lors qu'elles sont liées au fonctionnement du service public ferroviaire ou au fonctionnement d'établissements clients.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone à condition que la surface de plancher n'excède pas 75 m² et dans la limite d'un seul logement par établissement.
- Les déblais-remblais rendus nécessaires pour ménager une infrastructure routière dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau, ...)

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances du chapitre 6

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Approuvée par le Conseil municipal le 04/12/2023

2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE UG 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les créations ou modifications d'accès existants sur les routes départementales sont soumis à autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagements à la charge du demandeur.

3.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour

Approuvé par le conseil municipal
le 04/12/2023

la circulation est moindre.

ARTICLE UG 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

Les rejets d'eaux résiduaires industrielles et d'eaux de refroidissement doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

4.3 - Réseaux divers

Non règlementé.

ARTICLE UG 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 10m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE UG 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter :
- soit en limite séparative,
- soit en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE UG 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UG 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE UG 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 9mètres au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Approuvé par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE UG 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les constructions doivent autant que possible présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'harmonie des paysages et des perspectives. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

ARTICLE UG 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

12.2. Normes de stationnement

- Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Bureaux	1 place / 25 m² de surface de plancher
Commerces	1 place/30 m² de surface de plancher
Artisanat et Industrie	1 place/80 m² de surface de plancher
Entrepôts	1 place/100 m² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

ARTICLE UG 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE UG 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE UG 15– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Non règlementé

ARTICLE UG 16– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Non règlementé

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

CHAPITRE 3 : LES ZONES à URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUh

Caractère de la zone :

La **zone 2AUh** correspond à une zone d'urbanisation future à court/ moyen terme à vocation principale d'habitat.
Elle comprend **les secteurs 2AUha,** situé au Nord de la commune sur le site Ausselet, **et 2AUhb** située au Sud-Est du centre ancien, sur le site Campriau.
Chaque secteur est concerné par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les prescriptions devront être respectées.
L'urbanisation de la zone est conditionnée à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble en secteur 2AUhb et à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble par phase au sein du secteur 2AUha.

ARTICLE 2AUh 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, au commerce, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AUh 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble en secteur 2AUhb et à la réalisation d'une seule opération d'aménagement d'ensemble par phase au sein du secteur 2AUha.
- Les déblais-remblais rendus nécessaires pour ménager une infrastructure routière dès lors

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023
CITADIA Conseil (GARD)

que ces travaux auront satisfait aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau, ...)

2.2 Au titre de l'article L 151-15 du code de l'urbanisme, toute opération, comportant au moins 200m² de surface de plancher destinée à l'habitat, doit prévoir d'affecter au moins 25% de cette surface de plancher à la réalisation de logements sociaux.

2.3 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 2AUh 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les créations ou modifications d'accès existants sur les routes départementales sont soumis à autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagements à la charge du demandeur.

3.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

ARTICLE 2AUh 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

ARTICLE 2AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

6.1 Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les bâtiments doivent s'implanter avec un recul minimum de 4m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE 2AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

7.2. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE 2AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUh 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

9.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau du faîtage.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 12 mètres au faîtage.
De plus, la hauteur des constructions doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.2. Couvertures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faitages seront cependant de préférence parallèles à la rue.
Les toitures terrasses et les toits à une pente sont proscrits, sauf pour les annexes de faible volume adossées à la construction principale.

11.3. Ouvertures

Les ouvertures devront être à dominante verticale ou de proportions analogues aux ouvertures traditionnelles existantes. De manière générale, dans une façade, les pleins doivent dominer les vides.
Les menuiseries et les huisseries doivent être traitées de manière simple en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.
Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village. Les couleurs vives y compris le blanc sont interdites

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2018

11.5. Traitement des clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0.50m de hauteur surmonté d'un grillagé et doublé d'une haie vive.

En limite séparative, les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2m de hauteur. Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

ARTICLE 2AUh 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Approuvé par le conseil municipal
le 04/12/2013

12.2. Normes de stationnement

- Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée	Dispositions particulières
Habitat	Pour les constructions d'une surface de plancher inférieure à 60 m² : 1 place / logement Pour les constructions d'une surface de plancher supérieure à 60 m² : 1 / 50 m² de surface de plancher	Pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place maximum de stationnement par logement. Pour l'amélioration de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, aucune place de stationnement n'est exigée.
Hébergement hôtelier	1 place / 2 chambres	
Bureaux	1 place / 25m² de surface de plancher	
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable	

- Normes de stationnement pour les cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.
Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.
Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
Habitat	1.5 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation
Bureaux	1% de la surface de plancher à usage de bureau
Hébergements hôteliers	1% de la surface de plancher à usage d'hébergement hôtelier
Equipements publics ou d'intérêt collectif	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE 2AUh 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.
Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs. Les espèces allergènes de type cyprès seront toutefois évitées.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain.

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE 2AUh 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 2AUh 15– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE 2AUh 16– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE 2AUs 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les créations ou modifications d'accès existants sur les routes départementales sont soumis à autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagements à la charge du demandeur.

3.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains.

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 5 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2018

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUs

Caractère de la zone :

La **zone 2AUs** correspond à une zone d'urbanisation future à court/ moyen terme à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
Elle correspond à une zone d'urbanisation future à court/ moyen terme à vocation d'équipements publics ou d'intérêt collectif. Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).

ARTICLE 2AUs 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'artisanat, à l'industrie, aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les constructions à usage d'habitation autres que celles visées à l'article 2AUs 2,
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...);
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AUs 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) définie sur la zone.

b) Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances sont autorisées à condition d'être exclusivement destinées aux personnes dont la présence est d'une absolue nécessité pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

c) Les déblais-remblais rendus nécessaires pour ménager une infrastructure routière dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau, ...)

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE 2AUs 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les caractéristiques des effluents des ICPE devront être conformes à la réglementation en vigueur.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AUs 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 2AUs 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2018

6.1 Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les bâtiments doivent s'implanter avec un recul minimum de 4m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE 2AUs 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement.

7.2. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE 2AUs 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUs 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé

ARTICLE 2AUs 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 12 mètres au faîtage. De plus, la hauteur des constructions doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

ARTICLE 2AUs 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.2. Couvertures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte des éléments correspondants des bâtiments voisins. Les faitages seront cependant de préférence parallèles à la rue.

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont autorisés pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3. Ouvertures

Les menuiseries et les huisseries doivent être traitées de manière simple en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.
Les enduits des façades doivent être teintés de couleur en harmonie avec la masse des bâtiments anciens du village.

Afin de limiter leur impact visuel les climatiseurs doivent être disposés de manière à ne pas être visibles des voies publiques (intégration dans la façade ou dissimulation derrière un dispositif architectural type grilles métalliques en allège au nu de la façade).

Les annexes doivent être traitées avec le même soin que le bâtiment principal.

11.5. Traitement des clôtures

A l'alignement des voies et emprises publiques, les clôtures seront constituées d'un mur bahut de 0.50m de hauteur surmonté d'un grillagé et doublé d'une haie vive.

En limite séparative, les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2m de hauteur. Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

Le traitement des clôtures (hauteur, aspect...) n'est pas règlementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUs 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

- **Stationnement des véhicules automobiles :**

Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature des **constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,** du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

- **Normes de stationnement pour les cycles :**

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.
Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.
Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
Equipements publics ou d'intérêt collectif	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif

ARTICLE 2AUs 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.
Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs. Les espèces allergènes de type cyprès seront toutefois évitées.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 10% de la superficie totale du terrain.

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE 2AUs 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 2AUs 15– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE 2AUs 16– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUe

Caractère de la zone :

La **zone 2AUe** correspond à une zone d'urbanisation future à court/ moyen terme à vocation d'activité économique située au Nord de la commune.

Elle est concernée par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont les prescriptions devront être respectées. Au sein de l'OAP, l'aménagement est conditionné à la réalisation d'une ou plusieurs opérations d'aménagement d'ensemble.

ARTICLE 2AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions destinées à l'habitation, à la fonction d'entrepôt, à l'exploitation agricole et forestière ;
- les commerces et les constructions destinées à l'industrie autres que ceux visés à l'article 2AUe2,
- les installations classées au titre de la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration ;
- les dépôts de toute nature (ferraille, véhicules accidentés ou usagés, etc...);
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ou de gravières ainsi que toute exploitation du sous-sol ;
- les occupations et utilisations du sol mentionnées aux articles R.111-31 (Habitations légères de loisirs), R.111-33 (Résidences Mobiles de loisirs), R.111-37 à R.111-39 (Caravanes) et R.111-41 (Camping) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AUe 2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

a) L'urbanisation de la zone est conditionnée au respect de l'Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) définie sur la zone.

b) Les constructions destinées au commerce, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 1000 m² ;

c) Les constructions destinées à l'industrie, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 1000 m² d'emprise au sol, uniquement au sein des emprises prévues à l'OAP ;

d) Les déblais-remblais rendus nécessaires pour ménager une infrastructure routière dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau, ...)

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

ARTICLE 2AUe 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les créations ou modifications d'accès existants sur les routes départementales sont soumis à autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagements à la charge du demandeur.

3.1. Définition de la desserte :

Infrastructure carrossable et les aménagements latéraux (trottoirs, accotements, pistes cyclables) qui y sont liés, située hors de l'unité foncière et desservant un ou plusieurs terrains

3.1.1. Conditions de desserte :

Voies existantes : les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Voies nouvelles crées à l'occasion de la réalisation d'un projet : ces voies doivent être dimensionnées et recevoir un traitement en fonction de l'importance et de la destination des constructions qu'elles desservent sans pouvoir être inférieures à 6 mètres de large. Elles doivent par ailleurs permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères et de nettoiement, permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Les voies en impasse doivent comporter à leur extrémité un système permettant les manœuvres et retournement notamment des véhicules et engins de lutte contre l'incendie.

Aux intersections, les aménagements de voie doivent assurer les conditions de sécurité et visibilité par la réalisation de pans coupés.

3.2. Définition de l'accès :

L'accès correspond à la partie de la limite de propriété permettant aux piétons ou aux véhicules de pénétrer sur le terrain depuis la voie.

3.2.1. Conditions d'accès :

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès (qui devra privilégier des pans coupés et un retrait), de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE 2AUe 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

4.1 - Eau

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

4.2 - Assainissement

4.2.1. Eaux usées – Assainissement collectif

Toute construction ou installation nouvelle susceptible d'évacuer des eaux résiduaires, doit être raccordé au réseau public d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux résiduaires industrielles doivent être évacuées vers le réseau public d'assainissement après traitement approprié. Les eaux de refroidissement ne peuvent être rejetées dans le milieu naturel que si leur température est inférieure à 30°C.

Tout rejet d'effluents domestiques ou industriels dans le réseau d'eaux pluviales est interdit.

4.2.2. Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur toute unité foncière doivent permettent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

En l'absence ou en cas d'insuffisance de ce réseau, le rejet se fera par infiltration dans le sol. Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés par l'aménagement de dispositifs appropriés adaptés à l'opération et au terrain sans porter préjudice à son voisin.

4.3 - Réseaux divers

Tout terrain sur lequel une occupation ou une utilisation du sol est susceptible de requérir une alimentation en électricité doit être desservi par un réseau public de capacité suffisante.
Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie publique doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 2AUe 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 2AUe 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 L'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

6.1 Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les bâtiments doivent s'implanter avec un recul minimum de 4m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE 2AUe 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. L'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives doit être compatible avec les principes d'implantation définis dans l'orientation d'aménagement.

7.2. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE 2AUe 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 2AUe 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1. L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale du terrain.

9.2. L'emprise au sol n'est pas réglementée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUe 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 9 mètres au faîtage. De plus, la hauteur des constructions doit être compatible avec les principes définis dans l'orientation d'aménagement.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les

Approuvée par le conseil municipal

le 04/12/2023

constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2AUe 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.2. Couvertures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte de la topographie du terrain.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2m de hauteur. Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

ARTICLE 2AUe 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux normes imposées pour les constructions et installations doit être assuré en dehors des voies et des aires de retournement.

12.1. Modalités de réalisation des places de stationnement

12.1.1. Modalités de calcul du nombre de places

Dès lors que la norme de stationnement est exprimée par tranche (surface de plancher), pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir :

- au nombre de place inférieur lorsque la décimale est inférieure à 5
- au nombre de place supérieur dès que la décimale est supérieure ou égale à 5.

12.1.2. En cas d'impossibilité de réaliser des places de stationnement

Lorsque le pétitionnaire ne peut pas satisfaire aux obligations imposées par le présent règlement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions, conformément à

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

l'article L 123-1-12 du code de l'urbanisme.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre de ces obligations, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

12.2. Normes de stationnement

- Stationnement des véhicules automobiles :

	Norme imposée
Hébergement hôtelier	1 place / 2 chambres
Bureaux	1 place / 25 m² de surface de plancher
Commerces	1 place/30 m² de surface de plancher
Artisanat	1 place/80 m² de surface de plancher
Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte de leur nature, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité et de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable

- Normes de stationnement pour les cycles :

Les locaux pour les cycles doivent être accessibles de plain-pied. Ils ne peuvent être aménagés en sous-sol qu'à condition d'être facilement accessibles et isolés du stationnement des véhicules à moteurs. Ce dispositif ne s'applique pas aux constructions existantes en cas d'impossibilité technique ou architecturale.
Pour le logement et les places des employés (activités et équipements publics ou privés), les locaux seront couverts et clos, de préférence intégrés au bâtiment et facilement accessibles depuis l'espace public.
Pour les places accessibles au public (espaces extérieurs), les locaux seront de préférence abrités, facilement accessibles depuis l'espace public et situés à proximité des entrées publiques.

	Norme imposée
Habitat	1.5 m² de local par tranche de 150 m² de la surface de plancher affectée à l'habitation
Bureaux, commerce, artisanat	1% de la surface de plancher liée à l'activité
Equipements publics ou d'intérêt collectif	1% de la surface de plancher pour toute construction à usage d'équipement public ou d'intérêt collectif

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE 2AUe 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

13.1. Dispositions générales

Les espaces verts désignent tout espace d'agrément végétalisé en pleine terre.
Pour les plantations, il est recommandé l'utilisation d'essences méditerranéennes pour la réalisation de haies ou massifs. Les espèces allergènes de type cyprès seront toutefois évitées.

13.2. Espaces verts

La surface des espaces verts doit être supérieure à 20% de la superficie totale du terrain.

13.3. Aires de stationnement

Les aires de stationnement devront être paysagées en respectant les mesures de sécurité liées à la circulation (accès, visibilité) et seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige pour 4 emplacements. Il peut être intéressant voire conseillé, pour des raisons écologiques et paysagères, de regrouper ces sujets sur des surfaces boisées qui pourront intégrer des végétations arbustives.

ARTICLE 2AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 2AUe 15– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé

ARTICLE 2AUe 16– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Caractère de la zone

La **zone 1AU** correspond aux parties du territoire insuffisamment desservies ou non desservies par les équipements publics et constituant une réserve d'unités foncières sur lesquelles peut être envisagé un développement ultérieur organisé à dominante d'habitat ou d'autres activités.
L'ouverture à l'urbanisation de la zone est conditionnée à une modification ou révision du PLU.

ARTICLE 1AU1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 2 sont interdites.

ARTICLE 1AU2 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve du respect des conditions particulières suivantes :

2.1. Les constructions et installations nécessaires aux impératifs techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

2.2. L'aménagement et l'extension limitée des constructions existantes à condition de ne pas compromettre l'aménagement ultérieur de la zone sous réserve que :
- que l'extension n'excède pas 30% de la surface de plancher initiale du bâtiment,
- que l'ensemble (existant + extension) n'excède pas 250 m² de la surface de plancher.

2.3. Les déblais-remblais rendus nécessaires pour ménager une infrastructure routière dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau, ...)

ARTICLE 1AU 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Non réglementé

ARTICLE 1AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Non réglementée

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Sauf dispositions contraires portées au document graphique, les bâtiments doivent s'implanter avec un recul minimum de 4m par rapport aux voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.2. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour toute extension de construction autorisée dans la zone, la hauteur de l'extension ne pourra en aucun cas excéder la hauteur de la construction existante.

Non réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux impératifs techniques des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Les extensions de constructions autorisées dans la zone devront être traitées en harmonie d'aspect, de volume et de matériaux avec la construction existante à laquelle elles se rapportent.

Les façades devront notamment être traitées avec le même soin que celles de la construction existante.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE 1AU 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Non réglementé

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimé la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE 1AU 15– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé

ARTICLE 1AU 16– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

CHAPITRE 4 : LES ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Caractères de la zone :

Cette zone comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend un secteur **Ah** correspondant à l'Etablissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) "CAT des Gardons" existant à l'Ouest du territoire communal.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi de Salindres, approuvé le 9 novembre 2010 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.

ARTICLE A 1. - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

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

Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

2.1. À condition qu'elles soient directement nécessaires à une exploitation agricole en respectant le caractère de la zone :

- les bâtiments techniques ;
- les constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite d'une seule construction par unité d'exploitation, ainsi que les constructions qui lui sont complémentaires. La surface de plancher maximale autorisée est de 250m² ;
- l'extension mesurée des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante et sous réserve que la surface de plancher globale (extension comprise) n'excède pas 250m² ;
- les installations classées.
- les affouillements et exhaussements de sol

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

2.2. L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 200m² de surface de plancher par unité foncière ;
- que les extensions soient réalisées en continuité du bâtiment principal ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
- les annexes (dont piscine) à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 50 mètres de la construction à usage d'habitation (distance mesurée à compter des murs extérieurs de la construction) et que l'emprise au sol n'excède pas 50 m² pour les annexes et 25 m² pour les piscines.

2.3. En secteur Ah :

- les constructions destinées à l'habitat, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'ESAT existant ;
- les entrepôts, sous réserve d'être liées et nécessaires à l'ESAT existant.

2.4. À condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics, notamment les emplacements réservés des documents graphiques dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- les affouillements et exhaussements des sols dès lors qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux ou portent atteinte au caractère du site.
- Les déblais-remblais rendus nécessaires pour ménager une infrastructure routière dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau, ...)

2.5 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.6. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE A3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les créations ou modifications d'accès existants sur les routes départementales sont soumis à autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagements à la charge du demandeur.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée présentant les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, service de nettoiement). Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de toute source de pollution et de tout dispositif d'assainissement non collectif (y compris les canalisations acheminant les effluents de la construction avec le dispositif d'ANC). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

2 - Assainissement

Eaux usées :

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE A 6. - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

ARTICLE A 7. -IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter :
- soit en limite séparative,
- soit en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

Non réglementé.

ARTICLE A 9. - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 En secteur Ah : L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale du secteur.

9.2. Dans le reste de la zone : Non réglementé.

ARTICLE A 10. – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

En secteur Ah : La hauteur maximum ne peut excéder 11 mètres au faîtage.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

Dans le reste de la zone : La hauteur maximum ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.2. Couvertures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte de la topographie du terrain.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2m de hauteur. Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de desserte sur l'unité foncière même.

ARTICLE A 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les constructions, voies d'accès et aires de stationnement doivent être implantées de manière à préserver les arbres, alignements d'arbres (haies de cyprès, de pins ou de chênes) ou ensembles végétaux de grande valeur.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE A15– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE A16– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

CHAPITRE 5 : LES ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Caractère de la zone :

La zone **N** recouvre des espaces à dominante d'espace naturel qui font l'objet de protections particulières en raison notamment de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages qu'elle constitue.

Les parcelles concernées par un aléa inondation sont repérées au plan du zonage réglementaire du PPRi de Salindres, approuvé le 9 novembre 2010 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

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

2.1. Seules peuvent être autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après selon l'une des conditions particulières suivantes :

- L'aménagement et l'extension limitée des habitations existantes ayant une existence légale à la date d'approbation du PLU, à condition :

- que la surface de plancher initiale du bâtiment soit au moins égale à 50m² ;
- que le projet ne conduise pas à un accroissement de plus de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU et n'excède pas un total de 200m² de surface de plancher par unité foncière ;
- que les extensions soient réalisées en continuité du bâtiment principal ;
- qu'il n'y ait pas de création de nouveau logement ou de changement de destination.
- les annexes (dont piscine) à condition qu'elles soient situées dans un rayon de 50 mètres de la construction à usage d'habitation (distance mesurée à compter des murs extérieurs de la construction) et que l'emprise au sol n'excède pas 50 m² pour les annexes et 25 m² pour les piscines.

- Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

- les bassins de rétention des eaux pluviales d'intérêt collectif

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

- **les aménagements légers et les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public d'espaces naturels,** à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

- **Les déblais-remblais rendus nécessaires :**
  - **pour aménager une infrastructure routière** dès lors que ces travaux auront satisfait aux diverses règlementations inhérentes à ce type de travaux (études d'impact, loi sur l'eau, ...)
  - pour l'aménagement de bassin de rétention des eaux pluviales d'intérêt collectif

- **A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics en démontrant la nécessité technique de leur implantation :** les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs, notamment les emplacements réservés des documents graphiques.

2.2 Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection contre les risques et les nuisances

Dans les secteurs concernés par divers risques ou nuisances (risques naturels, bruit,...) délimités aux documents graphiques ou en annexes du PLU, toutes les occupations et utilisations du sol non interdites à l'article 1 doivent respecter les dispositions du chapitre 6 du présent règlement. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur ledit terrain.

2.3. Prise en compte des dispositions particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager du chapitre 7

Sur toute parcelle indiquée aux documents graphiques comme Bâtiment ou élément particulier protégé au titre de l'article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'urbanisme, toute intervention est soumise à des conditions spécifiques énoncées au chapitre 7 du présent règlement.

ARTICLE N 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Rappel : Une autorisation d'urbanisme (déclaration préalable, permis de construire ou d'aménager) peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les créations ou modifications d'accès existants sur les routes départementales sont soumis à autorisation du Département lequel peut assortir son autorisation d'aménagements à la charge du demandeur.

Les terrains doivent être desservis par des voies dont les caractéristiques techniques sont suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.
Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité de ses utilisateurs ainsi que celle des usagers des voies. Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

CITADIA Conseil (GARD)

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès doit être établi sur la voie où la gêne pour la circulation est moindre.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

1 - Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit obligatoirement être raccordée au réseau public d'eau potable. En cas d'impossibilité avérée de raccordement au réseau public, l'alimentation en eau potable peut être réalisée par une ressource privée (source, forage, puits) sous réserve de sa conformité vis à vis de la réglementation en vigueur (code de la santé publique), notamment en étant situé à 35m au moins de toute source de pollution et de tout dispositif d'assainissement non collectif (y compris les canalisations acheminant les effluents de la construction avec le dispositif d'ANC). Tout projet d'alimentation en eau potable par une ressource privée devra obligatoirement faire l'objet d'un dossier déclaration (bâtiment à usage d'habitation unifamilial) ou d'un dossier d'autorisation (bâtiment à usage autre qu'unifamilial) auprès de l'autorité sanitaire.

2 - Assainissement

Eaux usées :

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

En l'absence du réseau public d'assainissement, toute construction ou installation nouvelle devront être équipés d'un dispositif d'assainissement non collectif traitant l'ensemble des eaux usées domestiques produites. Ces équipements devront être réalisés conformément à la réglementation en vigueur et de manière à assurer leur compatibilité avec les exigences de la santé publique et de l'environnement.

L'évacuation des eaux et matières usées dans les fossés, roubines ou réseaux d'eau pluviale est interdite.

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

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

6.1. Sauf indication contraire portée au plan de zonage, les bâtiments doivent respecter un recul minimum de 5m par rapport à l'emprise des voies et emprises publiques existantes ou à créer.

6.2 Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter à l'alignement de la voie ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les bâtiments doivent s'implanter en ordre discontinu, de telle manière que la distance, comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de la limite séparative soit au minimum égale la moitié de la différence d'altitude entre ces 2 points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

7.2. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou répondant à un intérêt collectif peuvent s'implanter en limite séparative ou en recul. Dans le cas de recul, ce dernier ne pourra être inférieur à 1m.

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

Non réglementé

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Conditions de mesure

La hauteur est mesurée verticalement entre tout point des façades du sol naturel jusqu'au niveau de du faîtage.

10.2 Hauteur maximum

La hauteur maximum ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Des hauteurs différentes pourront être autorisées en fonction de nécessités impératives pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques pour certaines superstructures.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1. Dispositions générales

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction et l'harmonie des paysages et des perspectives. Est notamment interdit tout pastiche d'une architecture anachronique ou étrangère à la région et tout élément architectural dévié de sa fonction initiale. L'emploi à nu de matériaux

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

CITADIA conseil

destinés à être enduits (type briques, parpaings...) est interdit.

11.2. Couvertures

La pente des toitures et la direction des faîtages doivent être déterminées en tenant compte de la topographie du terrain.

11.4. Façades

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être traitées en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines.

11.5. Traitement des clôtures

Les clôtures ne pourront en aucun cas dépasser 2m de hauteur. Elles seront de préférence constituées d'un grillage doublé d'une haie vive.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement de l'ensemble des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies.

ARTICLE N 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La promulgation de la loi ALUR ayant supprimée la possibilité de recourir à cet article, les dispositions relatives à ce dernier sont supprimées.

ARTICLE N15– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performance énergétiques et environnementales

Non réglementé.

ARTICLE N16– Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructure et réseaux de communications électroniques

Non réglementé.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

CHAPITRE 6 : DISPOSITIONS RELATIVES AUX RISQUES ET NUISANCES

6.1. Zone de bruit

6.1.1. Classement sonores des infrastructures de transport terrestre

La commune de Salindres est traversée par la RD 16, concernée par l'arrêté de classement sonores des infrastructures de transport terrestre du 30 mai 1996. La voie est classée en zone 3.

Les bâtiments à usage d'habitation, à usage d'enseignement, de santé, de soin et d'action sociale ainsi que les bâtiments à usage d'hébergement touristique édifiés dans les secteurs exposés aux bruits des transports terrestres sont soumis aux normes d'isolement acoustique conformément aux dispositions de la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des habitations contre les bruits de l'espace extérieur.

Ces zones de bruit sont repérées au document graphique Annexes du Plan Local d'Urbanisme.
Les arrêtés fixant leurs dispositions sont portés en annexe du présent Plan Local d'Urbanisme.

6.1.2. Bruit des activités

Hormis pour les ICPE soumises à leur propre règlementation, toutes les autres activités envisagées doivent satisfaire aux dispositions des règlementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Cet arrêté préfectoral impose la réalisation d'une étude d'impacts des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

6.2. Risques d'inondation

6.2.1. Prise en compte du risque inondation du Gardon d'Alès.

La commune est intéressée par le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) de Salindres, approuvé le 9 novembre 2010 par arrêté préfectoral.

Le zonage règlementaire du PPRi est annexé au présent P.L.U. Ce document distingue différents types de zones :

- **La zone FU :** zone de danger urbanisée inondable par un aléa fort. Elle englobe également les zones de danger situées en contrebas d'une digue **(FUd)**
- **La zone FUcu :** zone de danger densément urbanisée (centre urbain) inondable par un aléa

Approuvée par le Conseil municipal le 04/12/2023

fort

- **La zone MU :** zone de précaution urbanisée, inondable par un aléa modéré. Elle englobe également les zones de précaution situées en contrebas d'une digue **(MUd)**
- **La zone NU :** zone non urbanisée, inondable par un aléa modéré à fort. Elle englobe les zones de danger **NUf**, les zones de précaution **NUm, ainsi que les secteurs** situés en contrebas d'une digue **NUd.**
- **La zone RU :** zone urbanisée de précaution, inondable par un résiduel
- **La zone RNU :** zone non urbanisée, inondable par un aléa résiduel

Un report indicatif des secteurs concernés apparait sur le zonage du PLU. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

6.2.2. Intégration des dispositions du P.P.R.I de Salindres dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

6.3. Zones de risques liées à la sismicité

L'intégralité du territoire communal étant située dans une zone de sismicité n°2 d'aléa faible, sont applicables les dispositions de l'arrêté du 22 octobre 2010 relatif à la classification et aux règles de construction parasismique applicables aux bâtiments de la classe dite « à risque normal » relatifs à la prévention du risque sismique.

6.4. Risque technologique

6.2.1. Prise en compte du risque technologique lié aux entreprises Axens et Rhodia Opérations

La commune est intéressée par le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRt) des établissements AXENS et RHODIA OPERATIONS, approuvé le 11 aout 2014 par arrêté préfectoral et annexé au PLU.

Le zonage règlementaire du PPRt est annexé au présent P.L.U. Ce document distingue différents types de zones :

- **Une zone rouge « R »** d'interdiction stricte ;
- **Une zone rouge « r »** d'interdiction. Elle est découpée en 2 sous zones r1 et r2 ;
- **Une zone bleue « B »** d'autorisation sous condition. Elle est découpée en 3 sous zones B1, B2, B3 ;
- **Une zone verte « v »** de recommandation. Elle est découpée en 2 sous zones v1 et v2 ;
- **Une zone grise « G »** couvrant le secteur de la plateforme chimique située à l'intérieur du périmètre d'exposition au risque

Dans ces zones, la réalisation d'aménagements et d'ouvrages ainsi que les constructions nouvelles, les extensions et le changement de destination de constructions existantes sont soit interdites soit subordonnées au respect de prescriptions relatives à la construction, à l'utilisation ou à

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

l'exploitation.

Il existe également 3 secteurs dans lesquels le droit de délaissement est ouvert : **secteurs Del1, Del2 et Del3.**

Un report indicatif des secteurs concernés apparait sur le zonage du PLU. Il convient de se reporter au document lui-même pour disposer des périmètres opposables.

6.4. 2. Intégration des dispositions du P.P.R.t dans le règlement d'urbanisme du P.L.U.

Lorsqu'un terrain se trouve situé dans l'une des zones du P.P.R., les dispositions qui s'appliquent sont celles de la zone du Plan Local d'Urbanisme **augmentées** des prescriptions du Plan de Prévention des Risques. En tout état de cause, ce sont les dispositions les plus restrictives qui s'appliquent sur le dit-terrain.

De plus, le dispositif règlementaire du PPRt, comprenant le zonage règlementaire et le règlement, est complété par **une note de recommandation également annexée au dossier de PLU.**
Cette note vient compléter le règlement du PPRt qui ne peut imposer, au titre des mesures de protection des populations, que la réalisation d'aménagements sur le bâti existant dont le coût n'excède pas 10% de la valeur vénale ou estimée du bien avant l'arrêté de prescription du PPRt. En conséquence, il est recommandé de compléter les travaux de réduction de la vulnérabilité prescrits, dans le cas où ces travaux ne permettent pas d'atteindre l'objectif de performance fixé par le règlement du PPRt. De même, **en l'absence de prescriptions sur les biens existants dans le règlement du PPRt, il est recommandé d'appliquer les dispositions de la note de recommandations. C'est notamment le cas pour la zone verte du PPRt.**

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

CHAPITRE 7 : DISPOSITIONS particulières au titre de la protection du patrimoine bâti et paysager (article L.151-19 et L 151-23 du Code de l'Urbanisme)

L'article L 151-19 du code de l'urbanisme permet d' « identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, 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 ».

L'article L 151-23 du code de l'urbanisme ajoute que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, ces prescriptions sont celles prévues aux articles L. 113-2 et L. 421-4.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent. »

L'article L.111-23 du Code de l'Urbanisme, permet quant à lui « d'autoriser la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 111-11, lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

À ce titre, au-delà des dispositions applicables à la (aux) zone(s) concernée(s), certains édifices ou sites remarquables sont soumis à des mesures de protection et de mise en valeur spécifiques traduites sous forme de prescriptions particulières dont le présent document est l'objet, tout en permettant l'adaptation des constructions existantes aux usages contemporains.

Ainsi, concrètement, le PLU fait apparaître les sites ou édifices concernés sur le plan de zonage par le biais de représentations et de codes particuliers si nécessaire et les prescriptions qui s'y rattachent, s'il y a lieu, dans le présent document :

1. Les ensembles bâtis, bâtiments et éléments de bâtis singuliers identifiés :

Des ensembles bâtis, bâtiments et éléments de bâtis singuliers ont été identifiés en raison de leur caractère patrimonial.

Ils sont reportés sur le plan de zonage sous forme de pictogramme ponctuel. Ils répondent aux codes « B » suivi d'un numéro :

N°	Nom	Type
B1	Ancienne école des garçons Pechiney	Bâtiment à protéger
B2	Eglise	Bâtiment à protéger
B3	Mairie	Bâtiment à protéger
B4	Château de l'usine	Bâtiment à protéger
B5	Château des Isnard	Bâtiment à protéger

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

N°	Nom	Type
B6	Maison	Bâtiment à protéger
B7	Maison	Bâtiment à protéger
B8	Mas Légal	Bâtiment à protéger
B9	Pont	Elément bâti particulier
B10	Tour Bécamel	Bâtiment à protéger
B11	Hameau de Cauvas	Ensemble bâti à protéger

Les prescriptions spécifiques sont les suivantes :

Les bâtiments et ensembles bâtis à protéger

Les bâtiments et ensembles bâtis à protéger doivent être conservés, restaurés et mis en valeur, leur démolition ne peut être autorisée que dans des cas exceptionnels liés à des impératifs de sécurité.

Les travaux réalisés sur un Bâtiment à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doivent :

a) respecter et mettre en valeur les caractéristiques structurelles du bâtiment.

b) respecter et mettre en valeur les caractéristiques architecturales du bâtiment, et notamment la forme des toitures, la modénature, les baies en façade, les menuiseries extérieures ; mettre en œuvre des matériaux et des techniques permettant de conserver ou de restituer l'aspect d'origine du bâtiment ; traiter les installations techniques de manière à ne pas altérer sa qualité patrimoniale ; proscrire la pose d'éléments extérieurs qui seraient incompatibles avec son caractère : isolation par l'extérieur, équipement divers en façade et toiture visible, publicités.

c) assurer aux espaces libres situés aux abords immédiats du bâtiment un traitement de qualité, approprié à ses caractéristiques architecturales.

Si le bâtiment a fait l'objet de transformations postérieures à sa construction, il convient de respecter les modifications ou ajouts d'éléments dignes d'intérêt et de remédier aux altérations qu'il a subies.

Les éléments bâtis particuliers

Dans le cadre des travaux réalisés sur le terrain concerné, tout Elément bâti particulier à protéger identifié par les documents graphiques du règlement doit être conservé, restauré, mis en valeur ou faire l'objet d'une restitution à l'identique.

2. Les éléments naturels singuliers identifiés :

Les éléments paysagers singuliers identifiés en raison de leur caractère patrimonial, paysager et écologiques sont de divers ordres :

- des alignements d'arbres urbains remarquables
- les ripisylves de l'Avène, l'Arias et autres ruisseaux.

Les alignements d'arbres structurant le paysage sont représentés dans le présent PLU par linéaire vert et renvoient à un numéro précédé de la lettre A.

N°	Nom	Situation
A1	Alignement d'Oliviers	Avenue Paul Dumas
A2	Alignement de Tilleul	Rue du Centenaire Pechiney

Les travaux de nature à porter atteinte et dommage à la forme existante du houppier des arbres qui composent l'alignement identifié sont proscrits.

Les coupes, abattages, dessouchages et arrachages des boisements sont interdits sauf pour raison

Approuvée par le conseil municipal le 04/12/2023

majeure de sécurité. Ils doivent dans ce cas faire l'objet d'une déclaration au titre du CU.
Tout arbre abattu devra être remplacé par un arbre de haute tige, d'une espèce locale, dans le respect du principe d'alignement planté.

Les ripisylves sont représentés dans le présent PLU par linéaire vert et renvoient à un numéro précédé de la lettre R.

N°	Situation
R1	Avène
R2	Ruisseau temporaire / Severac
R3	Arias
R4	Le Ranquet
R5	Mas Legal

Le caractère végétalisé des abords de cours d'eau doit être maintenu au titre de la trame verte et bleue. Les ripisylves doivent être maintenue au moins dans leur épaisseur actuelle. Leur continuité végétale est à renforcer sur les tronçons dépourvus de végétation.
Les travaux et aménagements ne doivent pas compromettre le caractère arboré ou arbustif du site, sauf ceux nécessaires :

- à l'entretien et la gestion de la végétation ;
- à la gestion des risques sanitaire et de sécurité ;
- à l'entretien des berges des cours d'eau et canaux ;
- à la certain d'accès aux cours d'eau et canaux.

Sont imposés :

- le maintien ou la régénération de la bande de boisements sur 10 mètres de part et d'autre du pied de berge, pouvant intégrer un cheminement ;
- le maintien des boisements existants au-delà des 10 mètres.

Les continuums écologiques sont représentés dans le présent PLU par un linéaire et/ou une zone en vert et renvoient à un numéro précédé de la lettre C.

N°	Situation
C1	Linéaire naturel secteur tour de Bécamel
C2	Espace naturel secteur Les Gourgas
C3	Linéaire naturel secteur les Gourgas

Ces espaces doivent conserver leur aspect naturel et végétal.
En C1 et C3, toute imperméabilisation des sols est proscrite. Les éléments arbustifs et arborés existants doivent être conservés et renforcés.
En C2, l'imperméabilisation des sols ne peut être liée qu'à des aménagements légers ou à la création de cheminements piétons. Les éléments arbustifs et arborés existants doivent être conservés et renforcés sur au moins 80% du site.
Par exception, les alignements de cyprès peuvent être remplacés par des essences moins allergènes sur l'ensemble des protections C1, C2 et C3. Les continuums écologiques auxquels ils participent doivent dans tous les cas être conservés.

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023

CHAPITRE 8 : DISPOSITIONS particulières RELATIVES AUX SECTEURS DE MIXITE SOCIALE (Article L.151-15 du Code de l'Urbanisme)

Présentation de la servitude :
L'article L.151-15 du Code de l'urbanisme prévoit que le règlement du PLU peut délimiter, dans les zones urbaines ou à urbaniser, des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme est affecté à des catégories de logements qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Modalités d'application de la servitude :
Les terrains concernés par ces dispositifs sont repérés aux documents graphiques par une trame particulière et un numéro. Ce numéro renvoie à une liste qui figure ci-dessous.

La servitude est levée après réalisation des programmes de logements tels qu'ils sont définis ci-dessus, soit par cession de la partie du terrain sur laquelle sera réalisée le programme de logements locatifs conventionnés à un des organismes mentionnés à l'article L.411-2 du Code de la construction et de l'habitation. Cette concession est authentique par un acte notarié.

LISTE DES SECTEURS DE MIXITE SOCIALE au titre de l'article L.151-15 du Code de l'urbanisme

N° de la servitude	Localisation	Programme de logements
SMS 1	Ausselet Nord	Un minimum de 25% de Logements Locatifs Sociaux pour toute opération de plus de 200 m² de surface de plancher destinée à l'habitat.
SMS 2	Campriau	
SMS 3	Chemin de Cauvas	

Approuvée par le conseil municipal
le 04/12/2023