

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

Commune de Bouillargues

Département du Gard



4

Règlement

Approbation du P.O.S. : DCM du 29/09/1980

Prescription de la révision du P.O.S. et élaboration du P.L.U. : DCM du 24/04/2009

Arrêt du projet du PLU : DCM du 03/03/2015

Approbation du PLU : DCM du 26/11/2015

ADELE-SFI

434 rue Etienne Lenoir
30900 Nîmes
Tél./Fax : 04 66 64 01 74
adelesfi@wanadoo.fr
www.adele-sfi.com

ADELE SFI
urbanisme

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AUP

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 2AUP est une zone à urbaniser destinée à accueillir des équipements publics.

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

ARTICLE 2AUP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux excepté celles définies à l'article 2AUP ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ou d'infrastructures ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol.

ARTICLE 2AUP2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 2AUP, les constructions destinées aux bureaux sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE 2AUP3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les autorisations d'urbanisme étant délivrées sous réserve du droit des tiers, le contrôle de l'opposabilité des servitudes de droit privé ne relève que des juridictions judiciaires.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

Les voies privées ou publiques se terminant en impasse doivent être aménagées avec une aire de retournement.

Des cheminements piétons et des pistes cyclables doivent être aménagées le long des voies principales.

ARTICLE 2AUP4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle rejetant des eaux usées domestiques doit être raccordée obligatoirement au réseau public d'assainissement existant par des canalisations souterraines étanches et de caractéristiques et de capacité suffisantes.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public les collectant.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent le stockage ou l'infiltration des eaux pluviales par des dispositifs dimensionnés selon une base minimale de 120 litres par m² imperméabilisé avant rejet vers les exutoires appropriés.

Électricité, téléphone, télécommunication

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

Sécurité incendie

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

ARTICLE 2AUP5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE 2AUP6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise des voies et emprises publiques.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE 2AUP7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

A moins que la construction ne jouxte la limite séparative, celle-ci doit être implantée de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE 2AUP8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2AUP9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUP10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non règlementé.

ARTICLE 2AUP11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Clôtures

Elles ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur et seront réalisées de préférence en grillage en panneaux rigides de couleur verte. En cas de clôtures maçonnées, elles seront obligatoirement enduites sur leurs deux faces.

ARTICLE 2AUP12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales

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

Les zones de manoeuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques; les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

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

ARTICLE 2AUP13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

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

De façon à limiter l'imperméabilisation du sol, les revêtements de sol des allées, des aires de jeux et de sports et des aires de stationnement..., créés à l'intérieur de ces espaces, seront réalisés avec des matériaux naturels, perméables, permettant à l'eau de s'infiltrer dans le sol.

ARTICLE 2AUP14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Déchets

Il devra être réalisé en limite de la voie publique un emplacement, non clos, couvert et accessible sur cette dernière, réservé au stockage temporaire des containers pour le ramassage public des ordures ménagères. Cet emplacement sera traité en enrobé et réalisé de telle manière que les containers soient mis en discrétion.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CARACTERE DE LA ZONE

La zone N comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison de leur caractère d'espaces naturels, de leur qualité paysagère ou encore de leur intérêt écologique.

Elle comprend :

- les secteurs Ns qui accueillent ou qui sont destinés à accueillir des aménagements sportifs et des équipements légers d'animation et de loisirs publics de plein air ;
- le secteur Nu qui correspond au périmètre de protection de la station d'épuration ;

La zone N est partiellement concernée par :

- le risque inondation repéré sur les documents graphiques du règlement, et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques édictées dans le PPRi Vistre annexé au présent PLU.
- le risque de ruissellement pluvial repéré sur les documents graphiques (plans de zonage) et fait l'objet, à ce titre, de règles spécifiques.
- les périmètres de protection du Puits de Rodilhan et de la prise BRL (voir annexe 6.1.5 du PLU).

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

ARTICLE N1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les constructions destinées à l'habitation ;
- les constructions destinées à l'hébergement hôtelier ;
- les constructions destinées aux bureaux ;
- les constructions destinées au commerce ;
- les constructions destinées à l'artisanat ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôts y compris les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- les installations classées pour l'environnement (ICPE) ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- les terrains de camping ou de caravaning ;
- les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances ;
- le stationnement de caravanes isolées ;
- les résidences mobiles de loisirs
- les habitations légères de loisirs ;

- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements de sol sauf ceux nécessaires à l'aménagement de la zone ou d'infrastructures ;
- les parcs d'attraction ;
- les carrières ;
- les installations photovoltaïques au sol ;
- les éoliennes au sol.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques du PLU, sont également interdites les constructions et utilisations du sol définies dans le PPRi Vistre joint en annexe du PLU.

ARTICLE N2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics sont autorisées 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.

Dans la zone N est autorisée :

- la reconstruction à l'identique des constructions sinistrées, dans un délai maximum de 2 ans à compter du sinistre, à condition de ne pas changer la destination de ladite construction.

Dans les secteurs Ns sont autorisés :

- les aménagements sportifs et les équipements légers d'animation et de loisirs publics de plein air ;
- la création de surfaces de plancher pour les locaux non habités et strictement nécessaires aux activités sportives, d'animation et de loisirs publics de plein air, tels que sanitaires, vestiaires, locaux à matériels..., à condition de ne pas dépasser 200m² d'emprise au sol sur l'ensemble du secteur.

Dans le secteur Nu sont autorisées :

- la mise aux normes de la station d'épuration et son extension à condition que cette dernière ne dépasse pas 20% du nombre d'équivalents habitants.

Dans les secteurs concernés par un risque inondation repéré sur les documents graphiques du PLU, les constructions et utilisations du sol autorisées doivent respecter les dispositions réglementaires du PPRi Vistre joint en annexe du PLU.

REGLES EN MATIERE D'EQUIPEMENT DE LA ZONE

ARTICLE N3 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil. Les autorisations d'urbanisme étant délivrées sous réserve du droit des tiers, le contrôle de l'opposabilité des servitudes de droit privé ne relève que des juridictions judiciaires.

Accès

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées, notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie, de secours et de ramassage des ordures ménagères.

Tout nouvel accès ou changement de destination reste soumis à autorisation du gestionnaire du domaine public sur lequel il se raccorde avec possibilité de refus pour des motifs de sécurité routière ou de préservation du patrimoine routier.

La création d'accès nouveaux directs est interdite sur la RD 6113.

Voirie

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elle entraîne des manœuvres de véhicules lourds et encombrants. Ces caractéristiques doivent également répondre aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile et de la collecte des déchets.

ARTICLE N4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable

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

Dans le cas contraire, l'alimentation par captage, forage ou points particuliers, conformément à la réglementation en vigueur, pourra être autorisée, à condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution soit assurée.

Eaux usées

- Les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs non collectifs conformes à la réglementation en vigueur et au zonage d'assainissement. Le cas échéant, en cas d'extension du réseau public d'assainissement au droit des parcelles, le propriétaire sera obligé de se raccorder au réseau public d'assainissement dans un délai maximum de 2 ans après sa mise en services.
- L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite ;
- Les rejets d'eaux usées non domestiques sont soumis à autorisation de Nîmes Métropole.

Électricité, téléphone, télécommunication

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

ARTICLE N5 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

REGLES EN MATIERE DE CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET ECOLOGIQUES

ARTICLE N6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Sauf indications contraires mentionnées aux documents graphiques, les constructions doivent être implantées à au moins :

- 35 mètres de l'axe de la RD6113 ;
- 8 mètres de l'axe des autres voies et chemins ouverts à la circulation générale.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- en cas d'extension d'un bâtiment existant situé en deçà de ces limites.
- aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE N7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT A LA LIMITE SEPARATIVE

Les constructions doivent être implantées à au moins 4 mètres des limites séparatives.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux transformateurs, mobiliers enterrés et semi-enterrés de collecte des déchets ménagers et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

ARTICLE N8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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

Les modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver, d'améliorer ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

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

ARTICLE N12 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE N13 - OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Le Vistre et ses abords, repérés sur les documents graphiques au titre de l'article L123-1-5 III 2° du code de l'urbanisme, doivent être protégés, en particulier la ripisylve. Seuls sont autorisés les travaux de revitalisation du Vistre.

ARTICLE N14 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.