SECTEUR II AUg
ZAC DES BOUDRES

Caractère de la zone :

Il s'agit d'une zone à vocation principale d'habitat, insuffisamment ou non équipée, dont la constructibilité est subordonné à la réalisation des équipements nécessaires dans le cadre d'opérations d'ensemble, notamment de zones d'aménagement concerté.

Toute opération d'aménagement ou de construction ne pourra être autorisée que si le financement des équipements nécessaires au fonctionnement de la zone est prévu.

Le secteur II AUg est divisé en six sous-secteurs dotés de dispositions particulières.

- Trois sous-secteurs à vocation d'habitat qui se distinguent par la typologie du bâti :

  - Un sous-secteur 1 occupant la partie centrale de la zone,
  - Un sous-secteur 2 en périphérie Nord - Est de la zone,
  - Un sous-secteur 3 en périphérie Nord - Ouest de la zone.

- Trois sous-secteurs délimités l'extrémité Sud - Est de la zone :

  - Un sous-secteur 4 réservé à la création d'un espace public,
  - Un sous-secteur 5 réservé aux équipements publics,
  - Un sous-secteur 6 réservé à l'implantation de commerces et d'activités hôtelières, médicales, paramédicales, artisanales (à condition de ne pas créer des nuisances au voisinage), de professions libérales et des constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements de la zone.

SECTION I - NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DES SOLS

Article II AU g 1 - Occupations ou utilisations du sol interdites

Sont interdites toutes les formes d'utilisation et d'occupation du sol non mentionnées à l'article II AU g 2 ci-dessous, et en particulier :

- Les installations classés pour la protection de l'environnement, hormis celles qui peuvent être admises sous les conditions fixées à l'article II AU g 2 suivant.
- Les campings.
- Les terrains de stationnement des caravanes.
- Les carrières ainsi que les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone.

Article II AU g 2 : Occupations ou utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Toutes les constructions autorisées ci-dessous devront respecter les deux conditions suivantes :

- Les sous - faces de plancher devront être situées au minimum à 0,60 m au-dessus du terrain naturel,
- Un véritable niveau refuge (R+1) est imposé sur tout ou partie de la construction avec une SHON minimum de 25 m2.

1° - Opérations d'ensemble

Sont admis, dans le cadre d'opérations d'ensemble (ZAC, lotissements, groupes d'habitations, associations foncières urbaines) compatibles avec les documents graphiques du PLU, les constructions et installations à usage :

Sous-secteurs 1,2 et 3

Les constructions et installations à usage :

- D'habitation (et leurs annexes),
- Les professions libérales.

Sous-secteur 4

L'aménagement d'un espace public

Sous-secteur 5

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (maison de retraite, publique ou privée, crèche etc.…).

Sous-secteur 6

Les constructions et installations à usage :

- D'activités hôtelières,
- De bureau et de services
- D'activités médicales et paramédicales,
- D'artisanat ne créant pas de nuisances pour le voisinage relevant éventuellement du régime des installations classées compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- De bureau et de services,
- De professions libérales,
- De commerces relevant éventuellement du régime des installations classées compatibles avec le caractère résidentiel de la zone,
- Ainsi que les constructions à usage d'habitation nécessaires au fonctionnement ou au gardiennage des établissements autorisés dans ce sous-secteur.

Pour l'ensemble de la zone (sous-secteurs 1 à 6)

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, y compris hors opération d'ensemble sous réserve de respecter le schéma d'aménagement de la zone.

2 ° Autres utilisations et occupations du sol admises

Sont admis dans l'ensemble de la zone, y compris hors opérations d'ensemble, à condition d'être compatibles avec les principes d'aménagement de la zone, indiqués aux documents graphiques du PLU :

- Les aires de stationnement ouvertes au public,

- Les piscines sur les parcelles déjà bâties,

- Les clôtures.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article II AU g 3 - Accès et voirie

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

- **Accès véhicules** :

Les accès directs sur les RD 62 et RD 979 sont interdits.

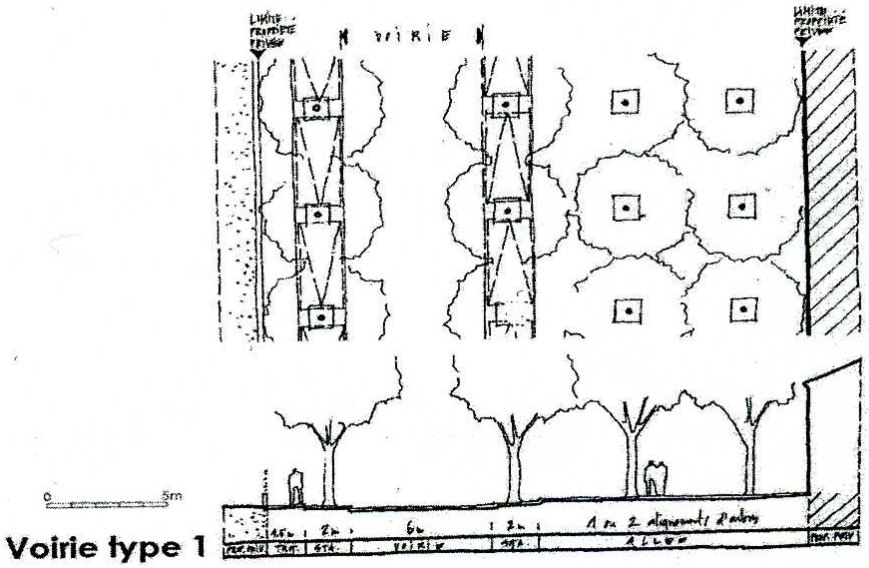
Les accès directs sur le chemin de Trouche (voirie de type 1), sur l'allée piétonne centrale (voirie de type 2), sur la voie publique qui borde le canal du Rhône à Sète, ainsi que sur les cheminements piétons (voiries de type 5) sont interdits.

Pour la desserte de l'équipement public prévu dans le sous-secteur 5, un accès peut éventuellement être autorisé à travers l'espace public (sous-secteur 4) dans sa partie Nord.

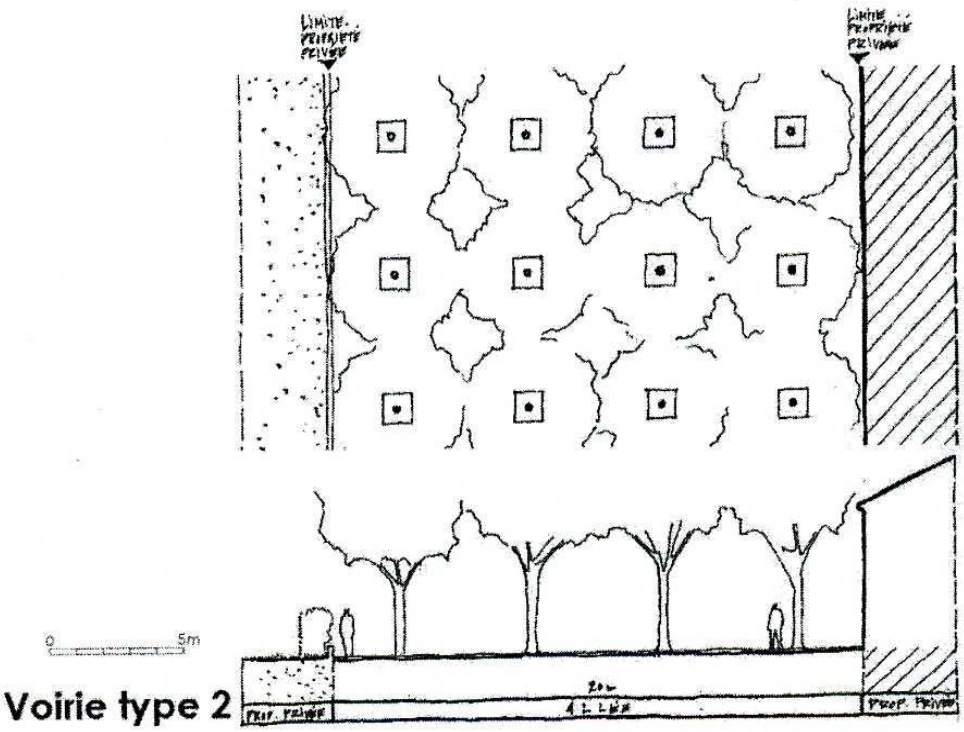
- **Voirie** :

Les voiries créées ou réaménagées respecteront les emprises et les principes de traitement paysager arrêtés dans le rapport de présentation et représentés ci-après. Dans les schémas qui suivent, les données quantitatives se rapportant aux plantations d'arbres de haute tige sont indicatives et pourront être modulées.

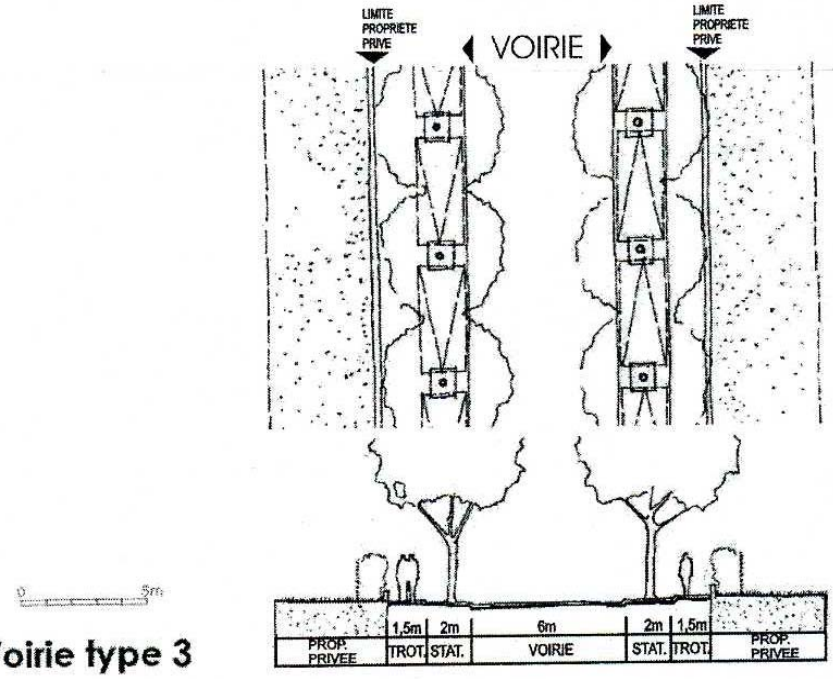
L'implantation des arbres présentée dans les schémas suivants, est donnée à titre indicatif.



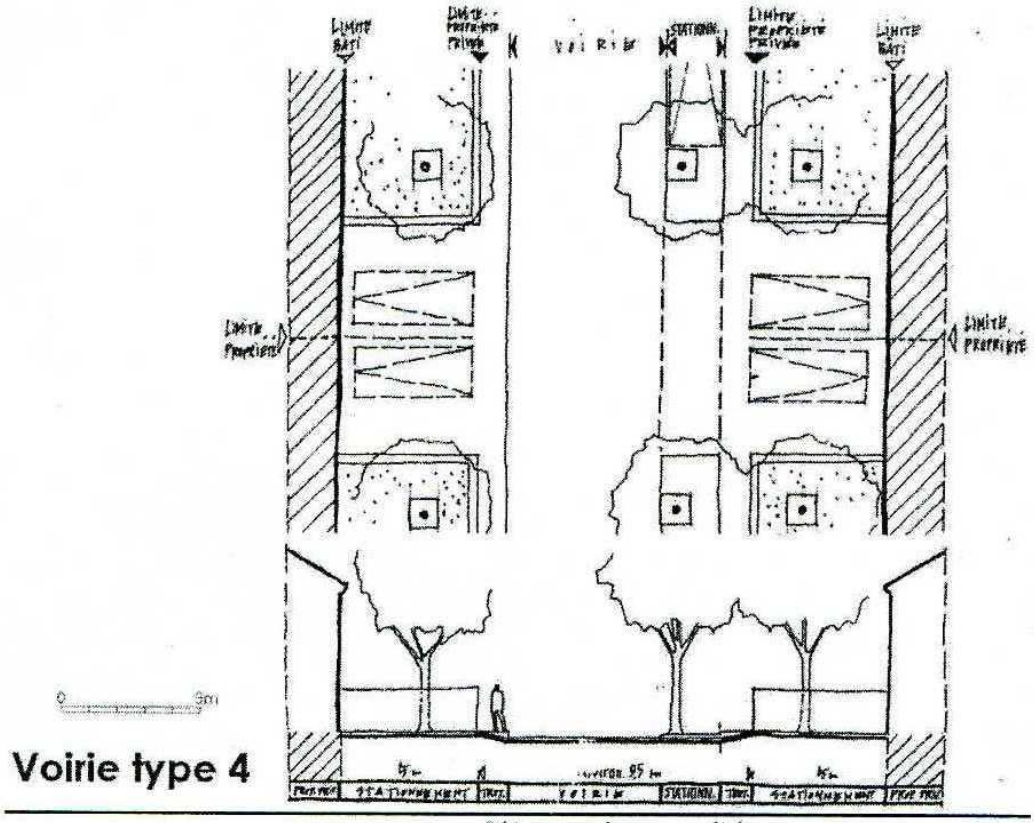
Voirie type 1



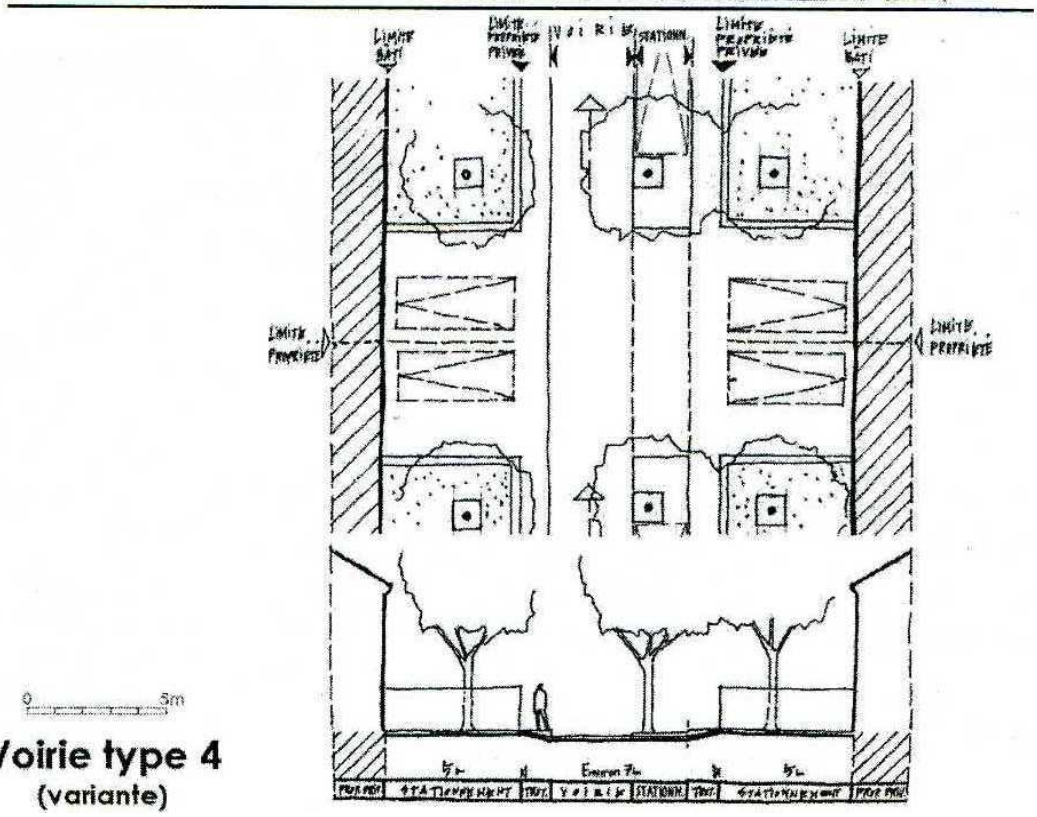
Voirie type 2



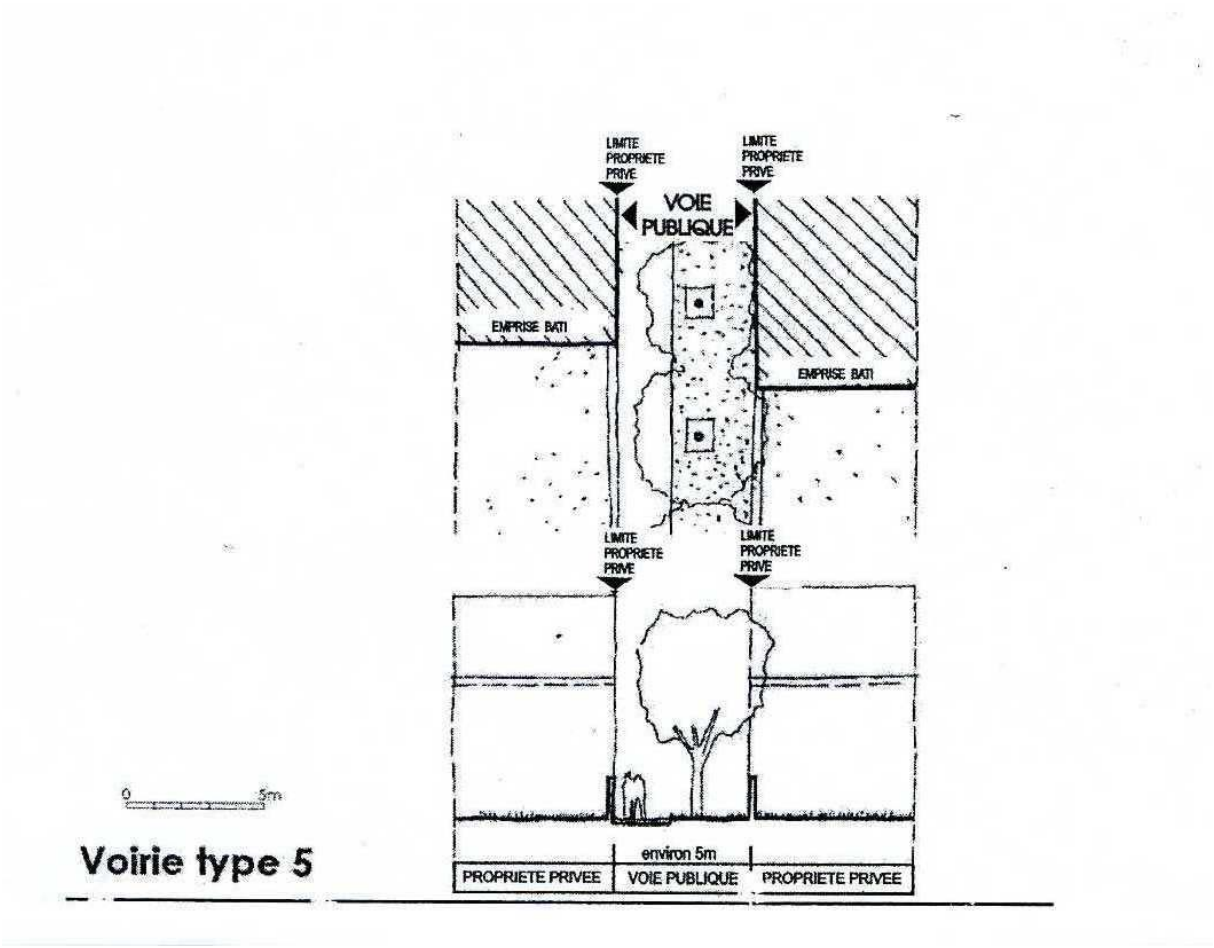
Voirie type 3



Voirie type 4



Voirie type 4
(variante)



Article II AUg 4 - Desserte par les réseaux

Les opérations devront prendre la nécessité d'aménagement global de la zone dans la conception des réseaux (ex : dimensionnement et localisation permettant un bouclage entre les différentes opérations).

- **Eau potable** :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau potable doit être desservie par une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

- **Eaux usées** :

Toute construction nécessitant un équipement sanitaire doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

- **Eaux pluviales** :

Les aménagements réalisés sur tout terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales et leur évacuation vers un exutoire approprié.

- **Electricité - Téléphone** :

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

Article II AUg 5 - Caractéristiques des terrains

Les opérations devront porter :

- Sur la totalité d'un ou plusieurs sous-secteurs pour les sous-secteurs 4, 5 et 6.
- Sur des unités foncières de 5 000 m2 au minimum pour les sous-secteurs 2 et 3.
- Sur des unités foncières de 10 000 m2 (un hectare) au minimum, de préférence par îlot entier assurant un bouclage de voirie, pour le sous-secteur 1.

Lorsque la superficie restant à urbaniser à l'intérieur de la zone est inférieure au seuil fixé ci-dessus ou s'il s'agit d'une enclave totalement limitée par des opérations d'ensemble réalisées, des parcelles bâties, des voiries ou des limites de zone, l'opération d'ensemble envisagée devra concerner la totalité de terrains restants.

La superficie des lots individuels issus du découpage d'opérations d'ensemble, n'est pas réglementée.

Article II AUg 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques de la RD 62 (sous-secteur 3)

  Les constructions seront implantées obligatoirement à 5 mètres de la limite d'emprise publique.

- Implantations des constructions par rapport aux emprises publiques qui longent le canal (sous-secteur 2 et 5)

  Les constructions seront implantées obligatoirement à l'alignement des emprises publiques qui bordent le canal d'une limite latérale à l'autre du lot.

- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques du chemin de Trouche (voie de type 1)

  a) - Sous-secteurs 1, 3 et 6
  L'implantation à l'alignement de la voie est obligatoire pour toute construction.
  Lorsque le bâtiment édifié à l'alignement de la voie ne joint pas la limite séparative d'un lot voisin, la clôture (mur bahut de 2m de hauteur) sera édifiée elle aussi à l'alignement dans le prolongement de la construction.

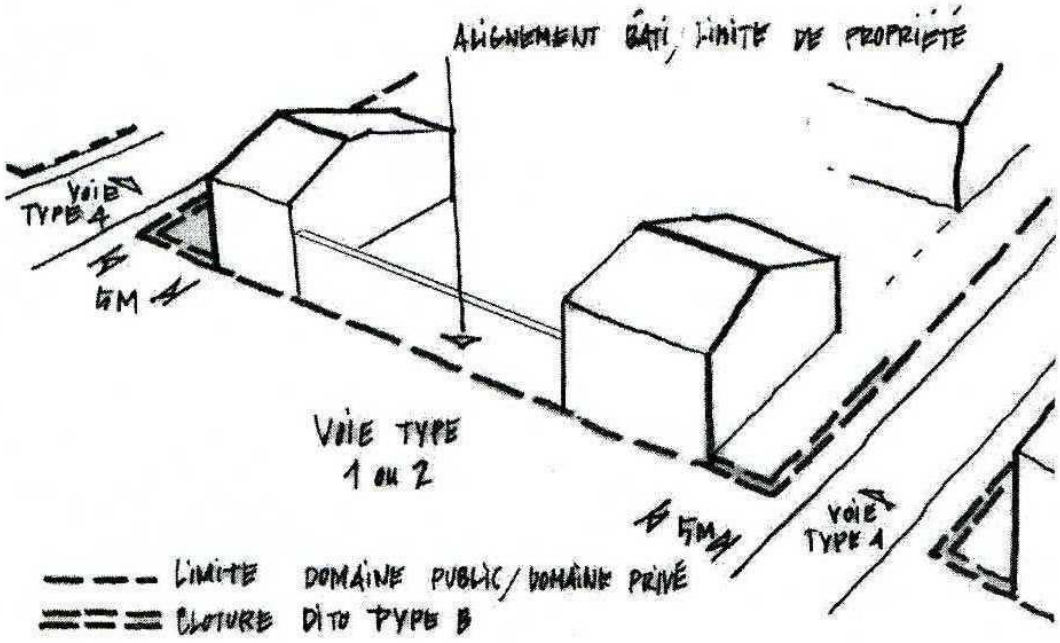
b) - Sous-secteur 4

Sans objet. (Secteur non constructible réservé à la réalisation d'un espace public)

- <u>Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques en limite nord de l'allée piétonne (voie de type 2) (sous-secteur 1)</u>

L'implantation à l'alignement de l'allée piétonne <u>est obligatoire</u> pour toute construction. Lorsque le bâtiment édifié à l'alignement de l'allée piétonne ne joint pas la limite séparative d'un lot voisin, la clôture (mur bahut de 2 m de hauteur) sera édifiée elle aussi à l'alignement dans le prolongement de la construction.

Implantation des constructions
(limite Nord de la voie piétonne et du chemin de Trouche)



- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques en limite sud de l'allée piétonne (voie de type 2) (sous-secteur 1)

  Les constructions seront implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques des voies de type 3

  a) Sous-secteur 1

  Les constructions seront implantées obligatoirement à 3 mètres de l'emprise publique.
  Pour permettre la réalisation d'un emplacement de stationnement à l'entrée du lot, ce recul obligatoire (sur une largeur maximale de 4 mètres) est porté à 5 mètres au droit de l'accès voiture au lot.

  b) sous-secteurs 2 et 3

  Les constructions seront implantées en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à l'emprise publique. Toutefois, des implantations différentes pourront être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble type groupe d'habitations, notamment pour le sous-secteur 2.

  c) sous-secteur 4

  Sans objet (secteur non constructible réservé à la réalisation d'un espace public).

  d) sous-secteurs 5 et 6

  Les constructions seront implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

- Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques des voies de type 4

  a) sous-secteur 1

  Les constructions seront implantées obligatoirement à 5 mètres de l'emprise publique sur une profondeur maximale (perpendiculairement à la voie) de 20 mètres, mesurés à compter de l'alignement de la voie.

  b) sous-secteur 6

  Les constructions seront implantées en respectant un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'emprise publique.

Cas particuliers

POUR LES LOTS QUI SE TROUVENT A L' ANGLE DE VOIES D'UN MEME TYPE, SEULE L 'IMPLANTATION SUR UNE VOIE EST OBLIGATOIRE.

POUR LES LOTS QUI SE TROUVENT A L' ANGLE DES VOIES DE TYPE 3 ET 4 OU QUI POSSEDENT UN ACCES SUR CES DEUX VOIES, SEULE IMPLANTATION SUR LA VOIE DE TYPE 3 EST OBLIGATOIRE, L' IMPLANTATION PAR RAPPORT A LA VOIE DE TYPE 4 RESPECTERA SEULEMENT UN RECUL MINIMAL DE 5 METRES PAR RAPPORT A L' ALIGNEMENT DE LA VOIE.

Cas des piscines (sous-secteurs 1, 2 et 3)

Sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 60 centimètres, mesurée à partir du terrain naturel, le recul minimal des piscines par rapport aux limites séparatives est fixé à un 1 mètre.

Article II AU g 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1) CAS DES ILOTS DESTINÉS A L'HABITAT : (sous secteurs 1, 2 et 3)

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives entre lots

- Pour les lots faisant limite avec les emprises publiques qui bordent le canal (sous-secteur 2)

  Sur une profondeur maximale de 15 mètres, les constructions devront être implantées **obligatoirement en limite séparative** sur les deux limites de la parcelle aboutissant à l'emprise publique. Aucune interruption de construction n'est autorisée, celle-ci devant être continue d'une limite latérale à l'autre du lot.

- Pour les lots qui longent la voie publique chemin de Trouche

  Sans objet, les implantations découlent des prescriptions définies à l'article 6 précédent.

- Pour les lots faisant limite en partie nord avec l'allée piétonne (voie de type 2)

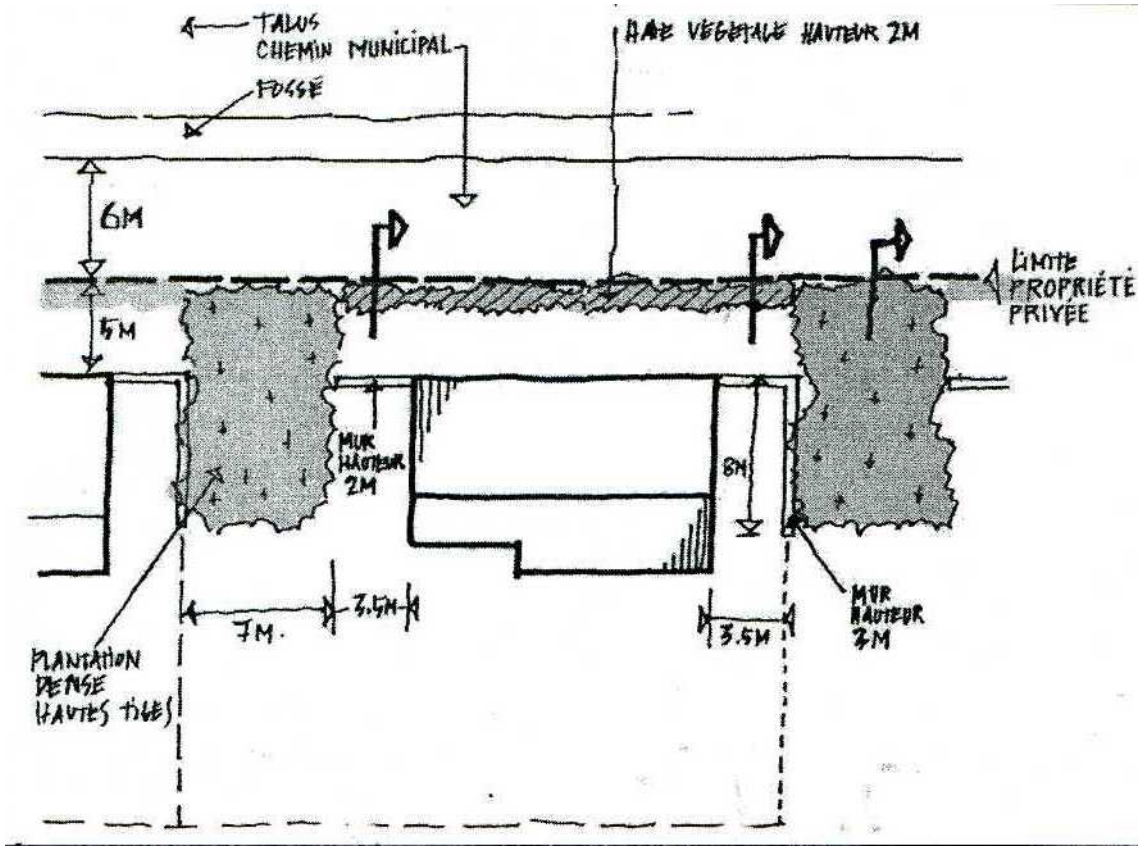
  Sans objet, les implantations découlent des prescriptions définies à l'article 6 précédent.

- <u>Pour les lots faisant limite en partie sud avec l'allée piétonne (voie de type 2)</u>

  Sans objet, les implantations découlent des prescriptions définies à l'article 6 précédent.

- <u>Pour les lots faisant limite avec les emprises publiques de RD 62</u>

  Les constructions seront implantées en respectant <u>un recul minimal</u> de 3 mètres 50 par rapport à la limite séparative nord de la parcelle, et en respectant <u>un recul minimal</u> de 7 mètres par rapport à la limite séparative sud de la parcelle.



- <u>Pour les lots desservis par les voies interne de type 3 et 4 (sous-secteur 1)</u>

  Les constructions seront implantées <u>obligatoirement</u> sur **l'une au moins** des limites séparatives. Si la construction n'est implantée que sur une seule limite, le **recul minimum par rapport à l'autre limite** est fixé à **3 mètres**.
  Pour les lots qui n'ont qu'une seule limite séparative avec un autre lot, la construction sera implantée :

- Soit en limite séparative

- Soit en respectant un recul minimal de 3 mètres par rapport à cette limite.

2) CAS DES ILOTS DESTINÉS A DE L' ACTIVITE OU A DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS :
(Sous secteurs 5 et 6)

Implantations des constructions pour les lots desservis par l'une quelconque des voies

Pour les limites séparatives internes aux sous-secteurs, les constructions seront édifiées en limite séparative ou **en respectant un retrait minimum de 3 mètres** par rapport à ces limites. Pour les limites externes des sous-secteurs (limites avec les sous-secteurs d'habitat 1 ou 2), ce retrait minimum est fixé à 5 mètres.

Lorsque la construction est édifiée en recul par rapport à la limite séparative, la distance mesurée horizontalement de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative ne pourra être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L = H/2)

3) CAS PARTICULIER PISCINES (sous-secteurs 1, 2 et 3)

Sous réserve de ne pas dépasser une hauteur de 60 centimètres de hauteur, mesurée à partir du terrain naturel, le recul minimal des piscines par rapport aux limites séparatives est fixé à un 1 mètre.

Article II AU g 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique.

La distance entre deux constructions implantées sur une même propriété doit être au moins de 4 mètres. Cette distance minimale est ramenée à 3 mètres pour l'implantation des annexes par rapport à la construction principale ou entre elles.

Article II AU g 9 - Emprise au sol

Non réglementée.

Article II AU g 10 - Hauteur des constructions

Définition de la hauteur

La hauteur des constructions sera mesurée à partir de la voirie qui dessert la construction.

1°) Cas des sous-secteurs destinés à l'habitat (sous-secteurs 1, 2 et 3)

Cas général : les constructions ne dépasseront pas **6 mètres 50** à l'égout de la toiture.

2°) Cas du sous-secteur destiné aux équipements publics ou d'intérêt collectif

La hauteur des constructions est limitée à **10 mètres au faîtage** de la toiture, sauf le long du chemin de Trouche ou elle est de plus limitée à **6 mètres 50 à l'égout** du toit.

3°) Cas du sous-secteur destiné aux constructions à usage d'activités

La hauteur des constructions est limitée à 8 mètres au faîtage de la toiture, sauf le long du chemin de Trouche ou elle est de plus limitée à **6 mètres 50 à l'égout** du toit.

Le dépassement de ces hauteurs maximales est admis pour les annexes fonctionnelles telles que les cheminées, antennes, machinerie d'ascenseur, etc…

Article II AU g 11 - Aspect extérieur des constructions

Les rampants des toits situés côté RD 62 auront une pente comprise entre 27 et 30 % et seront constitués d'un seul plan.

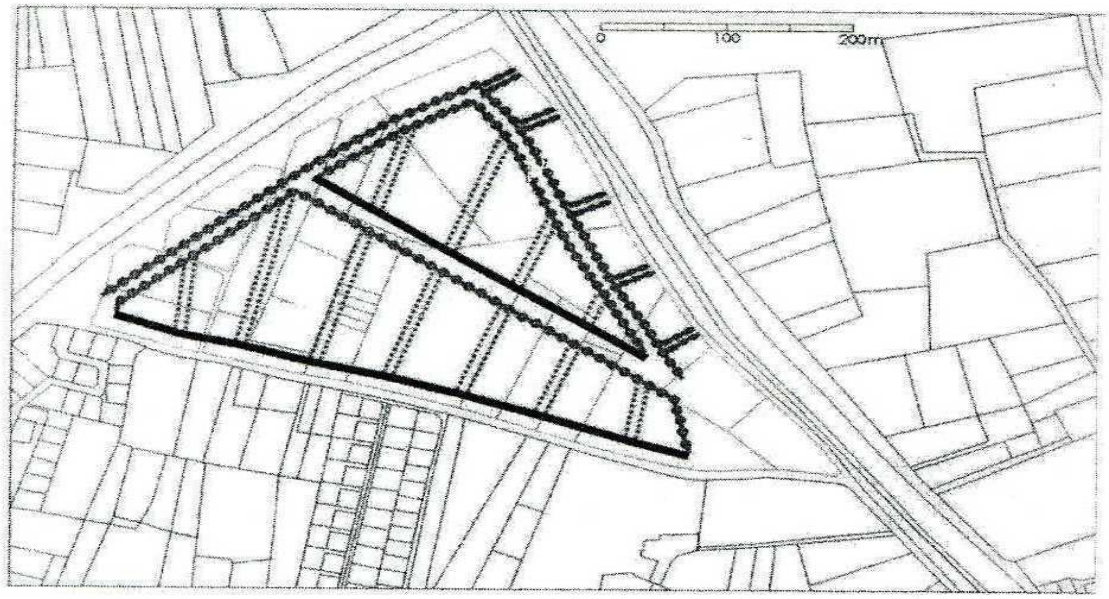
Les clôtures sur espace public seront conformes aux dispositions mentionnées dans les schémas suivants, présentés par type d'espace public.

Clôtures édifiées par rapport aux voies de type 3 et 4

Elles seront édifiées en respectant un recul de 0 m 80 par rapport à l'alignement de la voie, et constituées d'un simple grillage. Dans la marge de 0 m 80 disponible côté voie, il sera réalisé une plantation sous forme de haie vive.

Clôtures entre lots

Elles seront constituées d'un simple grillage posé sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0 mètres 30. Toutefois, des caractéristiques différentes pourront être admises dans le cadre d'opérations d'ensemble de type groupe d'habitations, notamment pour le sous secteur 2.



Repérage des différents types de clôture

Cloture type A (voir schéma)

Cloture type B (voir schéma)

Cloture type C (voir schéma)

Cloture type D (voir schéma)

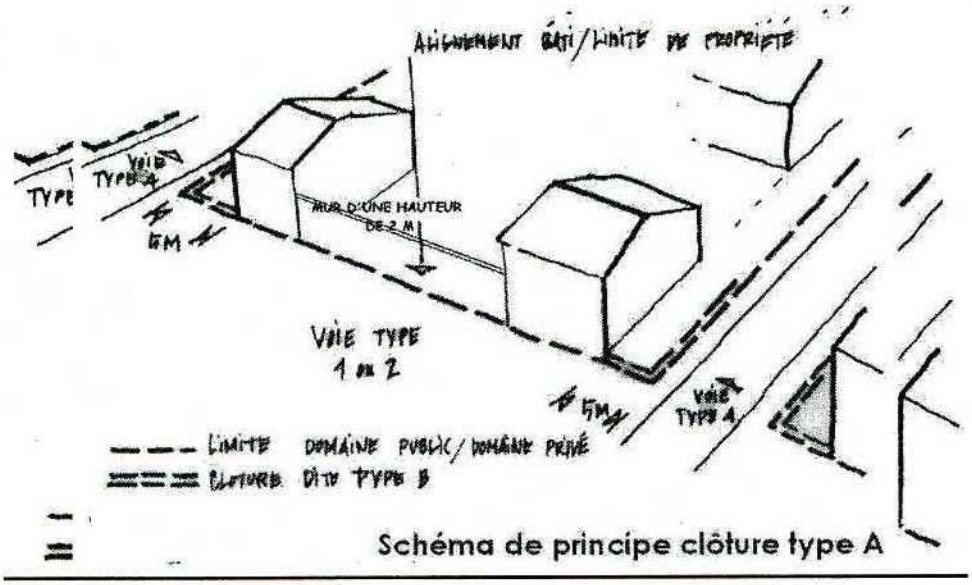


Schéma de principe clôture type A

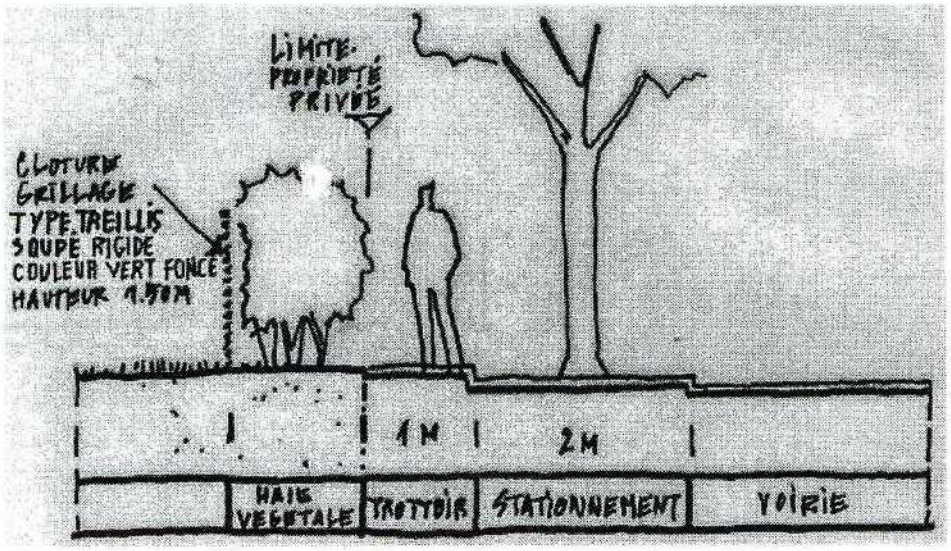


Schéma de principe clôture type B

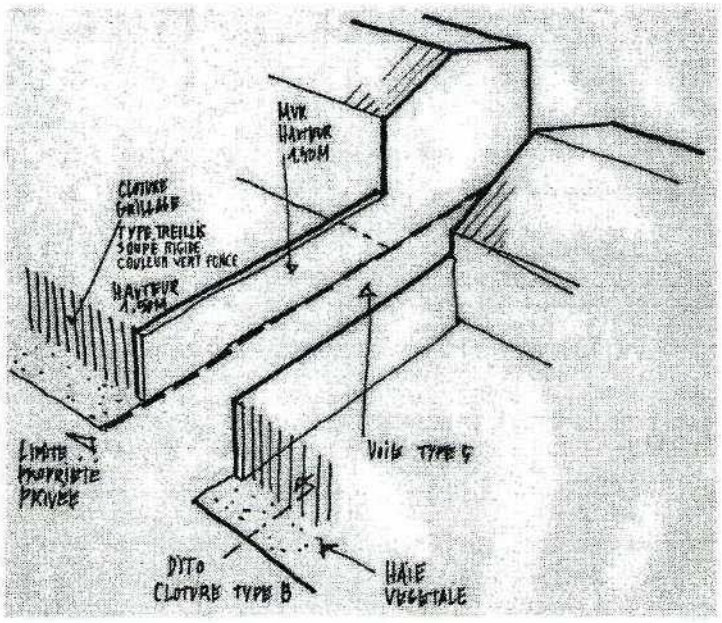
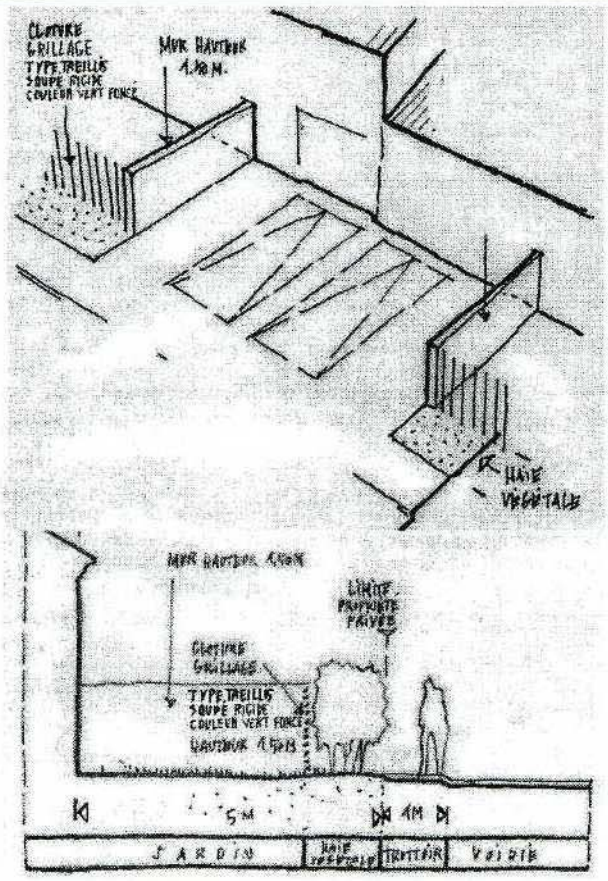


Schéma de principe clôture type D



Schémas de principe clôture type C

Article II AU g 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions neuves doit être assuré en dehors des voies publiques ou en sur - largeur de celles-ci sur des emplacements prévus à cet effet.

Il est exigé :

- Pour l'habitation : deux places de stationnement au minimum par logement. Une de ces places sera réalisées sous la forme d'un parking privatif à l'entrée du lot ; ce parking privatif ne sera pas clos mais pourra être couvert ; il sera traité en béton balayé.

Dans le cadre des opérations d'ensemble, à ces places à réaliser sur chacun des lots à bâtir s'ajoutent les parkings extérieurs à raisons d'une place pour deux lots.

- Pour les activités : une surface de stationnement au moins égale à la surface hors œuvre nette.

- Pour l'équipement public situé dans le sous-secteur 5 : une place de stationnement pour 150 m2 de SHON.

Article II AU g 13 - Espace libre et plantations

Les demandes d'opérations d'ensemble devront faire apparaître un plan d'aménagement paysager présentant un traitement des espaces publics (placettes, espaces verts, aires de jeux, sur - largeurs de voies plantées).

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article II AU g 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

Le coefficient d'occupation des sols applicable à la zone est fixé à 0, 40.

Ne sont pas soumis à la règle du COS, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (tels que bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, etc.).