



VILLE DE SOMMIÈRES

COMMUNE DE SOMMIÈRES
DEPARTEMENT DU GARD

PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

PIECE 4/6

Dossier Modification simplifiée n°1 du PLU approuvé - 25 mai 2010



2.2. ZONE IIAUb

Le chapeau de zone est une présentation de celle-ci. Il n'a pas une valeur réglementaire.

La zone IIAUb est une zone d'urbanisation future (Les Hauts de Saint-Laze) dont l'ouverture est autorisée soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Son ouverture à l'urbanisation est conditionnée notamment par la réalisation de travaux sur la station d'épuration actuelle permettant de mobiliser une capacité résiduelle supplémentaire de 1000 équivalents habitants

Elle est caractérisée par une mixité des fonctions urbaines : habitat, services et équipements. Elle est destinée à accueillir une opération d'ensemble compatible avec un schéma d'aménagement cohérent sur l'ensemble de la zone. A cette fin, elle fait également l'objet d'une orientation d'aménagement.

Cette zone présente des caractéristiques urbaines et paysagères particulières qui nécessitent la mise en place de dispositions spécifiques. Pour intégrer au mieux le futur quartier dans son environnement, la zone a été divisée en deux sous-secteurs afin de prendre en compte des variations de hauteur et de densité pour assurer une bonne intégration des constructions grâce à un épannelage adapté au site.

Cette zone est située en totalité à l'intérieur de la zone hydro géomorphologique du Vidourle et pour une très faible partie en zone d'aléa modéré.

La subdivision de la zone se compose de deux secteurs :

- **IIAUb-1** : secteur destiné principalement à de l'habitat collectif et individuel groupé,
- **IIAUb-2** : secteur destiné principalement à de l'habitat individuel groupé et résidentiel.

Cette zone est régie par les règles définies ci-après :

Nonobstant les dispositions particulières définies aux articles suivants du présent règlement de zone, la reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.

Les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...) sont exonérés en tant que de besoin de l'application des règles des articles 1 à 14 du règlement, compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques. Certains ouvrages (pylônes, bassins de rétention, voirie) sont admis en zone inondable s'ils ne peuvent pas, pour des raisons techniques et/ou économiques dûment justifiées, être implantées dans un autre site, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque inondation et ne portent pas atteinte de façon sensible aux champs d'inondation.

RAPPEL, dans les zones de risques d'inondations définis sur les documents graphiques :

- Conformément à l'article R431-9 du Code de l'Urbanisme, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence du Plan de Prévision des Risques inondation.
- Pour les opérations de construction ou d'aménagement de construction admises en zone inondable, les réseaux et équipements doivent être mis hors d'eau et les matériaux utilisés doivent être insensibles à l'eau. Des choix contraires peuvent être admis si le pétitionnaire justifie de l'impossibilité technique de répondre à cette obligation et à condition d'assurer la sécurité des installations.
- Les parties sous tension de l'appareillage des matériels électriques « moyenne tension » seront situées au moins au-dessus de la côte des Plus Hautes Eaux Connues (PHEC).



Article IIAUb 1 - Occupations et utilisation du sol interdites

1) En règle générale :

- Toutes occupations ou utilisations du sol allant à l'encontre de la protection, de la mise en valeur ou de la requalification des éléments patrimoniaux recensés au titre du L123-1 7° alinéa du Code de l'Urbanisme et définis dans les documents graphiques du règlement n° 5/6 ;
- L'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes, des habitations légères de loisirs, des résidences mobiles de loisirs ;
- Les dépôts collectifs de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et le stationnement de caravane isolée sauf, pour ces dernières, les cas visés à l'article R111-40 du Code de l'Urbanisme ;
- Les activités industrielles ;
- Les constructions agricoles ;
- Toute obstruction, mise en souterrain ou remblaiement d'exutoire servant à l'écoulement des eaux pluviales (fossés, valats, fossés drainant...) est interdit. Par ailleurs, les busages partiels du réseau d'écoulement des eaux pluviales doivent être limités au strict nécessaire pour ne pas aggraver les risques d'inondation.

2) Dans les zones de risques d'inondations définis sur les documents graphiques :

En plus des interdictions visées au paragraphe 1) :

- **DANS LE SECTEUR IIAUB-2, TOUTE CONSTRUCTION EST INTERDITE EN ZONE INONDABLE D'ALEA MODERE (HAUTEUR D'EAU INFÉRIEURE A 0,50 METRE) TELLE QUE DÉFINIE SUR LE DOCUMENT GRAPHIQUE DU RÈGLEMENT N° 5/6, EN DEHORS DES OUVRAGES TECHNIQUES ET DES INFRASTRUCTURES NÉCESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DE LA ZONE (BASSIN DE RETENTION, NOUE, VOIRIE, PARC DE STATIONNEMENT, ...).**

Article IIAUb 2 - Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

1) En règle générale, dans l'ensemble de la zone (IIAUb-1 et IIAUb-2) :

- La reconstruction des bâtiments sinistrés est autorisée pour la même destination, dans le volume ancien, pendant une durée de deux ans à compter de la date du sinistre. Toutefois, la reconstruction suite à un sinistre inondation est interdite.
- Toutes les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1 ne sont admises :
 - qu'à condition de s'intégrer de manière cohérente dans la zone et de contribuer à un aménagement de qualité de celle-ci, en conformité avec les dispositions du présent règlement et de ses documents graphiques et, le cas échéant, en compatibilité avec les orientations d'aménagement applicables à la zone (art. L. 123-5 du code de l'urbanisme),
 - que lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, ou au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le présent règlement.
- Les occupations et utilisations du sol autres que celles visées à l'article 1 ne sont admises en outre qu'à condition que :
 - Dans les périmètres relatifs à l'assainissement des eaux pluviales, tels que définis sur le document graphique du règlement n° 5/6, les occupations et utilisations des sols devront respecter le cas échéant les prescriptions générales définies en annexe n°4.2. du présent règlement.

2) Dispositions particulières :

En plus des occupations et utilisations du sol autorisées visées au paragraphe 1) précédent, s'ajoutent les dispositions suivantes :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, visées à l'article L 511-1 du Code de l'Environnement, quels que soient les régimes auxquelles elles sont soumises, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement



défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;

- Les activités artisanales à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité, et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- Les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol admises au titre du présent règlement ou qu'ils participent aux conditions d'aménagement de la zone, qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols, l'écoulement des eaux ou la qualité de la nappe ;

3) Dans les zones de risques d'inondations définis sur les documents graphiques :

En plus des occupations et utilisations du sol autorisées visées paragraphes 1) et 2) précédents, s'ajoutent les dispositions suivantes :

- Certains ouvrages, installations et constructions d'intérêt collectif ou nécessaire au service public (pylônes, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, voirie, ...) sont admis en zone inondable, sauf si un motif de sécurité ou de salubrité s'y oppose, s'ils ne peuvent pas, pour des raisons techniques et/ou économiques dûment justifiées, être implantées dans un autre site et sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque inondation et ne portent pas atteinte de façon sensible aux champs d'inondation ;
- Dans le secteur **IIAub-1**, lorsque la hauteur d'eau a été inférieure à 0,50 mètre, tels que définis sur le document graphique du règlement n° 5/6, le plancher le plus bas habitable ou destiné à recevoir une activité quelconque autorisée devra être situé à une côte supérieure de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel ;
- En zone hydro géomorphologique, telle que définie sur le document graphique du règlement n° 5/6, les constructions sont autorisées sous réserve que le plancher le plus bas habitable ou destiné à recevoir une activité quelconque autorisée soit situé à plus de 0,80 mètre par rapport au terrain naturel.

Article IIAUb 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.

Accès

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées ou dont l'édification est demandée.

Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions projetées devront avoir leur accès principal sur la voie présentant le moins de contraintes et de risques au regard de la circulation et de la sécurité routières.

Hors agglomération, les accès directs sur la RD 22 sont interdits. à l'exception de giratoire d'accès à la zone ou d'accès aménagé s'intégrant dans un programme de requalification de la RD 22.

Voiries

La création des voies est soumise à des conditions particulières de tracé, de largeur et d'exécution dans l'intérêt de la circulation et de l'utilisation des terrains riverains ou avoisinants.

Les caractéristiques des voies de desserte doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, de défense contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, et de ramassage des ordures ménagères.

La partie terminale des voies en impasse desservant plus de 4 logements doit être aménagée afin de permettre à tous les véhicules de faire demi-tour aisément par un aménagement approprié. Il ne peut être desservi plus de 30 logements par une voie en impasse.



Article IIAUb 4- Desserte par les réseaux

Eau

Toute construction ou installation doit être reliée à une conduite de distribution publique d'eau potable sous pression, de caractéristiques suffisantes.

Assainissement

Eaux usées :

Les dispositifs d'assainissement doivent répondre aux prescriptions générales définies à l'annexe n°4.3 du présent règlement, conformément au zonage d'assainissement et à son règlement défini au document graphique du règlement n° 5/6.

Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales vers le réseau public les collectant (articles 640 et 641 du Code Civil).

Les eaux pluviales provenant des couvertures des constructions et des installations ainsi que des aires imperméabilisées doivent être éliminées ou retenues sur l'unité foncière correspondante autant que nécessaire.

Des collecteurs seront créés afin d'assurer la maîtrise des eaux pluviales. Ces collecteurs seront implantés de manière à respecter le chemin naturel des eaux, conformément aux prescriptions du schéma d'assainissement pluvial de la commune.

Les nouvelles constructions ne doivent pas augmenter les débits des eaux pluviales rejetées dans le réseau public. Des mesures compensatoires seront prévues à cet effet. Dans les périmètres relatifs à l'assainissement des eaux pluviales, tels que définis sur le document graphique du règlement n° 5/6, les occupations et utilisations des sols devront respecter le cas échéant les prescriptions générales définies en annexe n°4.2 du présent règlement.

Electricité, Téléphone, Télédistribution

Les branchements de distribution et d'alimentation des constructions seront réalisés en souterrain. Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain.

Les lignes de distribution électrique, les lignes d'éclairage public et les lignes de télécommunication doivent être installés en souterrain.

Article IIAUb 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

Article IIAUb 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées en observant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la RD 22.

Les plans de façade des constructions (hors débords de toit, descente pluviales, balcons ...) doivent être :

- Soit à l'alignement des voies
- Soit en retrait des emprises publiques

Par rapport aux voies de desserte internes aux lotissements et opérations d'ensemble existantes ou à créer:

Les constructions doivent être implantées :



- soit à l'alignement
- soit en retrait

Article IIAUb 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les règles d'implantation se calculent en tout point des bâtiments. La hauteur est mesurée à l'égout de toiture.

Les constructions doivent être édifiées soit :

- en limite séparative,
- de sorte que la distance (**d**) horizontale du point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (**h**), sans être inférieure à 3 mètres.

$$(d = h / 2 \text{ minimum } 3 \text{ mètres})$$

Hormis les piscines et leurs locaux techniques qui sont libre d'implantation, les annexes à la construction principale, si elles ne sont pas accolées à celle-ci, peuvent être implantées en limite séparative sous réserve au moins des éléments suivants :

- que la hauteur totale en est limitée à 3,50 mètres ;
- que la somme des longueurs des constructions annexes mesurées sur le périmètre de l'unité foncière n'excède pas 10 mètres linéaires au total.

Cas particulier :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Article IIAUb 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les règles d'implantation se calculent en tout point des bâtiments.

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être édifiées à une distance minimale de 3 mètres les unes entre les autres.

Toutefois, cette règle d'implantation ne s'applique pas aux piscines.

Cas particulier :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, l'implantation est libre.

Article IIAUb 9 - Emprise au sol

Sans objet.

Article IIAUb 10 - Hauteur des constructions

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction.



1) En règle générale

Les éléments tels que cheminées, machineries d'ascenseur et antennes ne sont pas compris dans le calcul de hauteur.

Dans le cas de travaux portant sur des constructions dont la hauteur initiale dépasse le seuil autorisé dans le PLU, la hauteur maximale autorisée ne doit pas dépasser celle des constructions avant travaux.

2) En secteur IIAUb-1 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 13 mètres pour les constructions à usage d'habitat collectif et 9 mètres et R+1 pour les constructions à usage d'habitat individuel groupé.

Dans la zone de risque d'inondation où la hauteur d'eau a été inférieure à 0,50 mètre et en zone hydro géomorphologique, telles que définies sur les documents graphiques n°5/6 du règlement, la hauteur des constructions autorisée est majorée de 0,60 mètre pour tenir compte de l'obligation de surélévation prescrite.

3) En secteur IIAUb-2 :

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres et R+1.

En zone hydro géomorphologique, telle que définie sur les documents graphiques n°5/6 du règlement, la hauteur des constructions autorisée est majorée de 0,60 mètre pour tenir compte de l'obligation de surélévation prescrite.

Article IIAUb 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Des mesures particulières sont prévues pour une parfaite insertion des nouvelles constructions dans le contexte urbain de la zone.

Volumes

Les constructions nouvelles auront des volumes simples, facilement identifiables.

Toitures

Les toitures des bâtiments seront soit en pente recouvertes de tuile de type « canal » de teinte claire, soit sous forme de toitures-terrasses.

Les acrotères des bâtiments à toiture plate devront être réalisés à une hauteur suffisante pour masquer les superstructures en toiture. Les terrasses pourront recevoir un aménagement paysager.

Façades

Toutes les façades des constructions et des annexes seront traitées avec le même soin et avec les mêmes matériaux. Les façades aveugles doivent être obligatoirement architecturées. Toutes les sous-faces dues à des surplombs (porches, avancées de toitures) devront être habillées.

La polychromie des façades devra figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.

Clôtures

Les clôtures seront traitées avec soin, dans les mêmes gammes de coloris que les bâtiments. La hauteur maximale des clôtures ne doit pas excéder 1,60 mètre.

Les clôtures peuvent être constituées par un mur bahut comprenant obligatoirement un ouvrage de couronnement surmonté ou non de lisses de bois, de claustras ou de ferronneries. Les portails pourront être pleins jusqu'à 1,60 mètres maximum.

Cependant des hauteurs différentes des murs bahuts peuvent être admises ou imposées en fonction de la topographie des lieux : terrain en pente, niveau de la rue différent du niveau du terrain naturel de la propriété, murs de soubassement ou de soutènement.



Les clôtures dans les espaces inondables seront composées de grillages à mailles rigides et d'une hauteur maximum de 1,60 mètres afin de respecter la transparence hydraulique.

Antennes paraboliques – climatisation – chauffe-eau solaire – panneaux solaires

Les climatiseurs doivent être intégrés dans les constructions et cachés à la vue. La pose d'antenne parabolique en façade est interdite ; elle devra se faire en priorité en toiture.

L'utilisation des énergies renouvelables est recommandée pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves en fonction des caractéristiques de ces constructions, sous réserve de la protection des sites et des paysages. L'intégration de surfaces destinées à capter l'énergie solaire est autorisée. Ces éléments devront figurer dans les documents graphiques de la demande de permis de construire.

Article IIAUb 12 - Aires de stationnement

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

Ces dispositions ne sont pas applicables aux aménagements et extensions limitées des bâtiments existants lorsque leur affectation reste inchangée.

Il est exigé au minimum :

- Pour les constructions à usage d'habitat collectif :
 - une place de stationnement par unité de logement de moins de 60 m² de SHON,
 - une place et demi par unité de logement à partir de 60 m² de SHON.
- Pour les constructions à usage d'habitat groupé ou individuel :
 - deux places de stationnement ou de garage par unité de logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux :
 - une place de stationnement pour 40 m² de surface de plancher hors œuvre nette ;
- Pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m² de surface de vente :
 - une place de stationnement pour 20 m² de surface de plancher hors œuvre nette ;
- Pour les hôtels et restaurants :
 - une place de stationnement par chambre et une place de stationnement pour 5 m² de salle de restaurant ;
- Pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif :
 - une place de stationnement pour 6 personnes pouvant être accueillies

Pour le Stationnement des vélos et des poussettes :

Les constructions et installations de service public ou d'intérêt général doivent comporter des parcs à vélo correspondant aux besoins de l'immeuble à construire et en tout état de cause un emplacement pouvant recevoir au moins 5 deux-roues.

Toutes les autres constructions doivent intégrer des parcs à vélo correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

Modalités d'application :

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

- A aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou qu'il fait réaliser lesdites places.
- A justifier l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement, ou à verser une participation conformément à l'article à l'article L. 123-1-2 du Code de l'Urbanisme.



Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

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

Article IIAUb 13 - Espaces libres, aires de jeux et de loisirs, plantations

Les espaces boisés classés figurés aux documents graphiques du règlement sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Les plantations seront choisies en prenant en compte les caractéristiques paysagères de l'environnement du site et adaptés au climat méditerranéen.

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 50 m² de terrain.

Cas particulier :

Pour les ouvrages techniques et d'infrastructures d'intérêt général, les aménagements, installations et travaux nécessaires aux équipements à usage collectif et aux services publics (tels que les digues de protection des zones inondables, les pylônes, châteaux d'eau, réservoirs, station d'épuration, station de pompage d'eau potable, émetteurs-récepteurs, postes de transformation, postes de détente de gaz destinés à la distribution publique, ...), compte tenu de leurs impératifs techniques ou fonctionnels spécifiques, la règle ne s'applique pas sous réserve d'une bonne intégration environnementale.

Article IIAUb 14 - Coefficient d'Occupation des Sols

1) En secteur IIAUb-1

Le COS est limité à 0,8.

Le COS n'est pas limité pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.

2) En secteur IIAUb-2

Le COS est limité à 0,3.

Le COS n'est pas limité pour les constructions et installations de service public ou d'intérêt collectif.