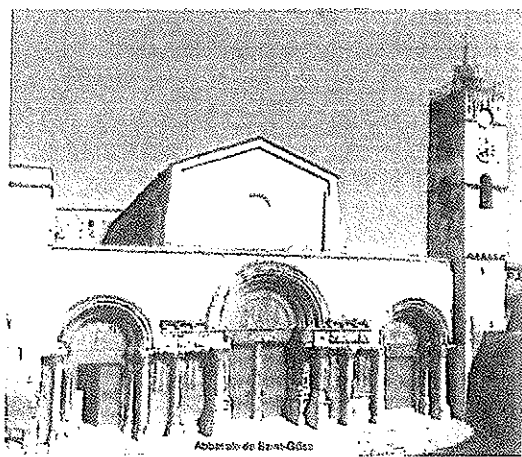


PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Troisième modification après troisième révision



APPROBATION

4. REGLEMENT

PROCEDURE	Prescription	Arrêté	Publication	Approbation
ELABORATION	19.09.1973		30.12.1977	27.09.1979
1° Modification				29.10.1982
2° Modification				27.09.1984
Mise à jour n°1				18.10.1984
1° REVISION	26.11.1984	06.07.1987		24.03.1988
2° REVISION	24.03.1988	19.10.1989		12.06.1990
1° Modification				07.09.1995
3° REVISION	12.06.1990	08.02.2001		20.12.2001
1° Modification				04.11.2004
2° Modification				28.02.2008
3° Modification				16.12.2010

SOMMAIRE

Les modifications sont en Noir, Gras, Italique

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

I – DISPOSITIONS GENERALES

II – ZONES URBAINES

- UA : Agglomération ancienne.
- UB : Constructions en ordre continu dense.
- UC : Constructions en ordre discontinu dense.
- UD : Accueil en ville.
- UF : Activités industrielles.

III – ZONES NATURELLES A EQUIPER

- II NA : Urbanisation à terme réservée à l'habitat et son complément.
- III NA : Urbanisation à terme réservée aux activités multiples
- IV NA : Urbanisation à terme réservée au commerce, industries sans nuisances, activités diverses de style artisanal, et loisirs.
- V NA : Zone d'urbanisation ultérieure, non équipée, réservée à l'habitat et à toutes activités compatibles. Le périmètre de cette zone constitue la ZAC du Domaine des Vergers.***

VINA zac Mitré

IV – ZONES NATURELLES STRICTES

- NC : Zone de richesses économiques naturelles.
- ND : Zone de protection de la nature.

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en trois titres :

TITRE I / DISPOSITIONS GENERALES

TITRE II / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

TITRE III / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

L'utilisation du règlement doit s'effectuer successivement par :

1. La consultation des planches de zonage.
2. La lecture de dispositions générales du règlement.
3. La lecture du chapitre du règlement correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain.
4. La consultation d'autres documents, graphiques notamment (planche de servitudes, réseaux ...) pouvant avoir une influence sur la constructibilité et les règles applicables au terrain ou apporter des renseignements complémentaires.

RENSEIGNEMENTS SUR LES DISPOSITIONS DES ARTICLES 3 ET 14 DES REGLEMENTS DE ZONES

Article 3

Du droit de passage : Article 682 du Code Civil (L 67-1253 du 30 décembre 1967)

Le propriétaire dont les fonds sont enclavés et qui n'a sur la voie publique aucune issue ou qu'une issue insuffisante, soit pour l'exploitation agricole, industrielle ou commerciale de la propriété, soit pour la réalisation d'opérations de constructions ou de lotissements, est fondé à réclamer sur les fonds de ses voisins un passage suffisant pour assurer la desserte complète de ses fonds, à charge d'une indemnité proportionnée au dommage qu'il peut occasionner.

Article 14

1. Le coefficient d'occupation du sol (défini à l'article R 123-22 du Code de l'Urbanisme) est le rapport exprimant le nombre de m² de plancher hors œuvre susceptible d'être construit par m² de sol.
2. Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire y compris, le cas échéant les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les article R 332-15 et R. 332-16 du Code de l'Urbanisme, ou dans les conditions définies à l'article R. 123-22 2^e et 3^e.
La surface des bâtiments conservés sur le terrain est déduite des possibilités de construction.
3. Il ne peut plus être construit sur toute partie détachée d'un terrain dont la totalité des droits de construire, compte tenu notamment du coefficient d'occupation du sol en vigueur, a été précédemment utilisée. Lorsqu'une partie est détachée d'un terrain dont les droits de construire n'ont été que partiellement utilisés, il ne peut y être construit que dans la limite des droits qui n'ont pas été utilisés avant la division.

Toute convention entraînant le détachement ou faisant suite au détachement d'une partie d'un terrain qui provient d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles supportant une construction ou un groupe de constructions et qui appartient à un même propriétaire ou à une même indivision doit, à peine de nullité, être précédée de la délivrance d'un certificat d'urbanisme portant, selon le cas, sur cette parcelle ou sur cet ensemble de parcelles.

Cette convention doit reproduire les indications énoncées dans le certificat d'urbanisme et faire l'objet de la publicité prévue à l'article 28 du décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant réforme de la publicité foncière.

4. Le coefficient d'occupation du sol appliqué à la superficie déterminée, comme il est dit au paragraphe 2, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, la surface maximale de plancher hors œuvre nette susceptible d'être édifiée. (notée SHON dans le présent règlement)

La définition de la surface maximale de plancher hors œuvre nette (SHON) et les modalités de son calcul sont données par l'article R.112-2 du Code de l'Urbanisme dont le texte est rappelé ci-après :

« La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) Des surfaces de plancher hors œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5% des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent dans a, b, c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors œuvre dans le cadre de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de plancher affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux et celles résultant de balcons, loggias et surfaces non closes situées en rez-de-chaussée.

APPRECIATION DU LIEN ENTRE LA CONSTRUCTION ET L'EXPLOITATION AGRICOLE

Lorsqu'il est fait référence dans le règlement au lien de la construction à réaliser avec l'exploitation agricole, il sera tenu compte parmi les critères à retenir pour l'appréciation de ce lien :

- de l'immatriculation à la Mutualité Sociale Agricole (M.S.A.), à titre principal,
- du bénéfice de la couverture sociale de l'Assurance Maladie des Exploitants Agricoles (A.M.E.X.A.), à titre principal.
- de l'exploitation d'une surface agricole au moins égale à la moitié des surfaces minimales d'installation (S.M.I.) prévues par arrêté ministériel du 16 juin 1975.
- de la nécessité de cette construction pour l'exploitation agricole.

TITRE I . DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi conformément à l'article R 123-16 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'article R 123-21 de ce même code.

ARTICLE 1 . CHAMP D 'APPLICATION TERRITORIALE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de SAINT-GILLES, à l'exception de la zone de l'aérodrome.

ARTICLE 2 . PORTEE RESPECTIVE DU RÈGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1. Les règles de ce Plan d'Occupation des Sols se substituent :

- aux règles générales de l'Urbanisme définies au Chapitre 1er du titre 1er des règles générales d'Aménagement et d'Urbanisme du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-1, R.111-3-2, R 111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21, rappelés ci-après, qui restent applicables.

ARTICLE R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique

ARTICLE R.111.3-1

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont susceptibles, en raison de leur localisation, d'être exposées à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

ARTICLE R.111-3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

ARTICLE R.111-4

Le permis de construire peut être refusé 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 de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé 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 nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;

- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

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'accompagneraient 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre

ARTICLE R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi N° 76-629 du 10 juillet 1976, relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

ARTICLE R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation, et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement nationale1 approuvées par décret, et notamment des dispositions des Schémas Directeurs, intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R 122-22.

ARTICLE R.111-21

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

2. S'ajoutent aux règles propres du Plan d'Occupation des Sols :

- Les prescriptions prises au titre des législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols. La liste et la description de ces servitudes sont annexées au présent Plan d'Occupation des Sols. (planches en annexe)
- Les prescriptions découlant de l'ensemble des législations générales en vigueur, notamment en matière d'hygiène et de sécurité.
- En particulier, les règles relatives au Projet d'Intérêt Général (P.I.G.) que constitue la traversée de l'oléoduc de l'Etat, pipeline ESPIGUETTE-NOVES.
- En particulier, les prescriptions de la LOI BARNIER applicables aux espaces non urbanisés situés le long des voies routières importantes.

ARTICLE 3. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles délimitées sur les documents graphiques.

1. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement

- UA : Agglomération ancienne.
- UB : Constructions en ordre continu dense, comprenant le secteur suivant :
 - UB r : Zone d'isolement de l'industrie DEULEP, comprenant des secteurs Z1 et Z2, et zone à risque d'inondation.
- UC : Constructions en ordre discontinu dense, comprenant les secteurs suivants :
 - UC a : Zone de moindre densité à l'aval du barrage projeté.
 - UC b : Immeubles collectifs.
 - UC r : Risque d'inondation.
- UD : Accueil en ville.
- UF : Activités industrielles, comprenant le secteur suivant :
 - UF r : Zone d'isolement de l'industrie DEULEP.

2. Les zones naturelles à équiper auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement

- II NA : Urbanisation à terme réservée à l'habitat et son complément, comprenant les secteurs suivants :
 - II NA a : Lotissements sur au moins 2ha. Cos=0.30.
 - II NA b : Habitat en ordre continu. Cos=1.
 - II NA c : Habitat, activités et services mixés, denses, en ordre continu. Cos=1.
 - **II NA c1 : Constructions Habitat, activités et services mixés, denses, en ordre continu sur 700 m² minimum.**
 - II NA d : Constructions isolées sur 1500 m² minimum.
 - **II NA d1 : Constructions isolées sur 700 m² minimum.**
 - II NA e : Constructions isolées sur 1 ha minimum.
 - II NA f : Activités fluviales et maritimes liées au port. Zone fermée.
 - II NA g : Habitat sur le site du quartier d'Espeyran. Cos=0.25.
 - II NA p : Zones fermées à ouverture par Plan Masse.
- III NA : Urbanisation à terme réservée aux activités multiples, comprenant les secteurs suivants :
 - III NA a : Activités multiples reliées à l'aérodrome.
 - III NA b : Activités de services, artisanales, industrielles ou commerciales, secteur proche de l'aérodrome.
 - III NA c : Activités de services, artisanales, industrielles ou commerciales, secteur proche de l'aérodrome, fermée et ouvrable après modification du POS.
 - III NA d : Activités portuaires en site de Petite Camargue.
 - III NA r : Zone à risques, autour de l'entrepôt DE SANGOSSE, comprenant des secteurs Z1 et Z2.
- IV NA : Urbanisation à terme réservée au commerce, industries sans nuisances, activités diverses de style artisanal, et loisirs.
 - IV NA e : Bois de Fourniguet, à vocation équestre.
 - IV NA sl : Loisirs et tourisme, accueil du public, équipements et bâtiments liés.
- **V NA : Zone d'urbanisation ultérieure, non équipée, réservée à l'habitat et à toutes activités compatibles. Le périmètre de cette zone constitue la ZAC du Domaine des Vergers.**

- **V NA a : Habitat (diffus isolé ou groupé).**
- **V NA b : Habitat dense, (groupé, maisons de villes), commerces de proximité, (généralement en ordre continu).**
- **V NA c : Habitat dense (collectif)**
- **V NA d : Bureaux, commerces (mixités, denses).**
- **V NA e : Equipements publics sociaux éducatifs.**
- **VNA f : Habitat existant à la date d'approbation du dossier de création de la ZAC du Domaine des Vergers.**

3. Les zones naturelles strictes auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement

- **NC : Zone de richesses économiques naturelles, comprenant les secteurs suivants :**
 - NC a : Zone à caractère pittoresque de la Petite Camargue.
 - NC b : Zone comprenant le plan d'eau d'Espeyran.
 - NC r : Zone d'isolement de l'industrie DEULEP.
 - NC z : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).
- **ND : Zone de protection de la nature, comprenant les secteurs suivants :**
 - ND a : Zone de protection de la nature, totale, où doivent se développer librement la faune et la flore autour des étangs, des périmètres de protection immédiate ou renforcée d'équipements publics tels que les captages d'eau potable.
 - ND s : Zone de protection et de fonctionnement de la station d'épuration.
 - ND r : Zone à risque d'inondation, comprenant des terrains à vocation d'aménagements hydrauliques et d'espaces verts.
 - ND z : Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)
 - ND zr : ZNIEFF avec risque du fait de la présence d'un gazoduc.

ARTICLE 4 . ADAPTATIONS MINEURES - LOTISSEMENTS

Des adaptations mineures aux articles 3 à 13 du règlement des zones peuvent être accordées par le Maire si elles sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. (Article L 123-1)

En outre, peuvent être autorisées des adaptations aux articles du présent règlement, pour des constructions à édifier dans des lotissements déjà autorisés à la date de publication du présent P.O.S. :

- Lorsque les règles de lotissements comportent des dispositions moins restrictives que les dispositions correspondantes du présent règlement,
- Lorsque à défaut de dispositions prescrites par un règlement de lotissement, l'application des articles visés ci-dessus conduirait à une utilisation de la parcelle non conforme à la majorité des réalisations déjà autorisées dans ce lotissement, en vertu des réglementations antérieures.

Lorsqu'un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis, calculée comme il est dit à l'article L. 315-3, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. (Article L 315-2-1).

Dans les cinq ans à compter de l'achèvement d'un lotissement, constaté dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'autorisation du lotissement. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L. 315-3, L. 315-4 et L. 315-7 sont opposables. (Article L 315-8).

ARTICLE 5 . RÈGLES DIVERSES

1. LOTISSEMENT ET C.O.S.

Dans le cas de lotissements ou d'ensembles d'habitations implantés dans les Zones Urbaines, le coefficient d'Occupation des Soils (C.O.S.) s'applique sur l'ensemble du terrain supportant l'opération. Cependant sur chaque parcelle issue du lotissement, le dépassement du C.O.S. défini à l'article 14 de la zone ne peut être supérieure à 25%, nonobstant des dispositions particulières stipulées comme telles.

2. RESTAURATION - AGRANDISSEMENT

Dans les zones naturelles, la restauration à l'identique, sans augmentation de volume des constructions existantes à la date de publication du P.O.S. peut être autorisée même si les constructions ne respectent pas le corps de règles de la zone où elles sont implantées.

Dans les mêmes conditions peut être autorisé l'agrandissement des constructions existantes si elles constituent des habitations principales. Cet agrandissement ne peut être admis que pour les besoins familiaux dûment justifiés, et dans des limites telles que la surface totale de plancher bâtie n'excède ni 30% du volume existant, ni 250 m².

Dans les zones naturelles peuvent également être autorisés les aménagements et extensions, les bâtiments à usage d'activités commerciales ou artisanales existants à la date de publication du P.O.S. ; l'extension est limitée au maximum au doublement de la SHON existante à la date de publication du P.O.S.

3. OUTILLAGES TECHNIQUES

Dans toutes les zones, l'édification des outillages techniques par exemple : relais hertziens, pylônes électriques, balises de navigation aérienne...) nécessaires aux services techniques pour le maintien de la sécurité ou pour la vie des habitants, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée, à condition que toutes justifications techniques soient produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

4. INSTALLATIONS CLASSEES ET REGLEMENTEES

Dans toutes les zones, la régularisation des installations classées existant à la date de publication du P.O.S. ainsi que leur extension modérée est autorisée, sous réserve que toutes précautions soient prises pour limiter les dangers ou nuisances en résultant, et que ces installations soient conformes aux dispositions de la zone dans laquelle elles se situent. Les règles applicables aux installations classées, soumises à déclaration, sont celles qui s'appliquent à la construction d'habitation, à condition que toutefois les dits établissements

soient compatibles avec l'habitation. Ils peuvent être interdits ou autorisés sous conditions dans les Zones Urbaines.

Les installations classées nouvelles soumises à autorisation sont interdites dans les Zones affectées à l'habitation. Par contre, ils peuvent être autorisés sous conditions dans les zones NC : établissements exclusivement liés à l'exploitation des carrières et agricole.

5. OUVERTURE ET EXPLOITATION DE CARRIERES

Les ouvertures et exploitations de carrières nouvelles éventuellement délivrées, fixent les conditions particulières auxquelles l'exploitation doit satisfaire, notamment l'arrêté d'ouverture, devra prévoir la durée d'exploitation et précisera la remise en état du sol, après avoir reçu l'avis des services intéressés.

L'ouverture des carrières soumises à autorisation préalable est autorisée sous conditions dans les zones NC.

6. CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS PUBLICS D'INTERET GENERAL

1) Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- Soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunications,
- Soit aux voies de circulation terrestre (routes, voies ferrées...), aérienne ou aquatique, telles que stations service, installations SNCF, d'aérodromes, installations annexes de canaux.

Ces ouvrages nécessaires aux services techniques pour le maintien de la sécurité ou pour la vie des habitants peuvent être autorisés même si ces installations ne respectent pas le corps de règles de la zone concernée, à condition que toutes justifications techniques soient produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

2) Les règles de densité et d'emprise au sol indiquées aux articles 14 du règlement des zones ne s'appliquent pas aux constructions des équipements publics d'intérêt général.

7. LUTTE CONTRE LE BRUIT

La commune est traversée par les voies routières Nationales 572 et l'autoroute A 54 de type I qui sont classées parmi les axes de transport terrestres bruyants du département, par l'arrêté préfectoral du 1^{er} octobre 1980.

En outre, l'arrêté préfectoral du 29 décembre 1998 précise les largeurs des secteurs affectés par le bruit, sur la RN 572 et la RD 42. Dans ces périmètres affectés par le bruit, existent des prescriptions d'isolement acoustiques, déterminées en application de l'article 13 de la loi n° 92-1444 relative à la lutte contre le bruit. Ces périmètres sont tracés sur les plans de zonage du présent P.O.S.

8. ENTREES DE VILLE – LOI BARNIER

Les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme, visent la revalorisation des entrées de ville en bordure des voies routières importantes.

Ce nouveau dispositif édicte sous réserve de certaines exceptions, l'interdiction de construire dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes et dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Ces dispositions ne sont cependant pas applicables dès lors que les Plans d'Occupation des Sols ont défini des règles particulières « motivées au regard, notamment,

des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ». Le règlement des zones concernées doit intégrer cette réflexion qualitative sur les entrées de ville.

Ces dispositions s'appliquent aux espaces non urbanisés situés le long de ces voies. Le caractère urbanisé ou non, d'un espace s'apprécie au regard de la réalité physique et non en fonction des limites de l'agglomération au sens du code de la voirie routière ou du zonage du plan d'occupation des sols.

Les voies concernées sur la commune de Saint-Gilles sont les suivantes (voir plans joints en annexe) :

- A 54, section Nîmes-Arles : inconstructibilité de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute.
- RN 572, section Aimargues – St Gilles : inconstructibilité de 75 m de part et d'autre de l'axe de la route nationale.

Des études ont été menées par la Ville de Saint-Gilles, afin de définir de nouveaux quartiers « route de Nîmes » et « route de Générac ». Ces quartiers concernent les entrées de ville, situées sur la RN 572 et la RD 42. Ainsi, pour ce qui concerne les terrains inscrits dans le périmètre de ces futurs quartiers, des règles précises s'appliquent désormais, transcrites dans le présent P.O.S. et apparaissant également dans les plans directeurs d'aménagement de ces quartiers qui sont joint en annexes. L'instauration de ces règles permet l'urbanisation malgré les marges de recul définies par la Loi Barnier.

9. ENERGIES RENOUVELABLES – ORDONNANCE JUIN 2004 ET DIRECTIVE EUROPEENNE

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, l'usage et la production d'énergies renouvelables, sur l'ensemble du territoire communal sont autorisés et recommandés, dans la limite de l'agrément par les services compétents des dispositifs employés.

Toute construction faisant l'objet d'un dispositif énergie renouvelable, agréée par les services compétents, avec un bilan énergétique validé par les mêmes services compétents, couvrant au moins 40% des besoins, aura la possibilité d'utiliser le COS prévu par le règlement, majoré de 40%. Cette disposition ne modifie en rien le reste du corps du règlement du POS.

10. RISQUE DE FEU DE FORET

En application des articles L 311 et L 312 du code forestier, les défrichements sont soumis à autorisation préalable quel que soit le zonage du Plan d'Occupation des Sols.

Cette disposition est complémentaire à celle figurant dans le code de l'urbanisme aux articles L 130-1 et suivants, relative aux espaces boisés classés.

11. RISQUE D'INONDATION

Le risque d'inondation sur la commune de Saint-Gilles est un risque fort.

Le Plan des Surfaces Submersibles (PSS) vaut Plan de Prévention des Risques naturels prévisibles (PPR) et servitude d'utilité publique. Ces zones submersibles sont délimitées sur le plan des servitudes d'utilité publique. En outre, les plans de zonage reportent les reculs de 100 m et réservations de 10 m fixées tout le long des digues du Rhône, afin d'assurer leur confortement et leur entretien.

Le risque d'inondation par ruissellement pluvial est pris en compte dans le POS comme suit :

- Zonage approprié et réservations pour bassins de rétention des eaux pluviales sur le bassin versant Nord de la commune.
- Reculs non aedificandi de 30 m à l'axe du valat des Grottes.
- Reculs non aedificandi de 20 m à l'axe des valladas de Sainte-Colombe et du valat de l'Agau.
- Reculs non aedificandi de 10 m à l'axe de la Garone, de la combe de Pimpoune et de la combe à l'Ouest de la RD 42.

Les marges de reculs ont pour objectif de préserver les champs naturels d'écoulement et d'expansion des crues ; dans ces espaces il est interdit les constructions nouvelles de toute nature, les remblais ainsi que les clôtures en dur et il n'est permis qu'une évolution mesurée des constructions existantes.

Par ailleurs, un plan spécial du réseau hydrographique est joint au P.O.S.

Au-delà de ce dispositif, des mesures de prévention sont prises, de façon systématique, sauf exception signifiée, sur l'ensemble du territoire communal. Ainsi, une exonération peut être donnée aux parcelles de centre ville, déjà construites (Zone UA et UB notamment), lorsque la densité urbaine ne permet pas ce dispositif.

Elles s'appuient sur les attendus et le constat, qui sont développés dans « l'Exposé des motifs des changements apportés » et qui vient compléter le Rapport de présentation.

Il s'agit en fait de concevoir des solutions alternatives regroupées dans le concept d'hydraulique douce.

Ce concept repose sur trois principes fondamentaux :

- Diminuer la production d'eaux de ruissellement, notamment en favorisant l'infiltration et le stockage temporaire.
- Ralentir les écoulements résiduels par l'allongement du cheminement de l'eau.
- Réduire la charge polluante des écoulements.

Principe de rétention des eaux pluviales à la parcelle :

Le chemin de la goutte d'eau, depuis son arrivée sur toiture jusqu'au rejet dans le réseau collectif, est traité :

- Arrivée de l'eau dans une citerne adaptée, dont le volume est 10 m³ par logement ou par unité bâtie de 150 m² d'emprise.
- Rejet du trop plein de la citerne dans le jardin, dont le seuil est inférieur au niveau de la voie, au droit de l'exutoire du jardin.
- Traitement des entrées et des limites du jardin, pour retenir les eaux de pluie, durant un temps raisonnable.
- Création d'un puits perdu adapté, dans le jardin, d'un volume traité de 10 m³ par logement ou par unité bâtie de 150 m² d'emprise, pour évacuation plus rapide par infiltration des eaux du jardin, sauf cas majeur de périmètre de protection de zone de captage ou encore caractéristiques du sous-sol inaptés à l'infiltration.
- Mise en place du schéma de principe suivant, des différents seuils concernés :

Niveau de la voie au droit du jardin : référence 0.

Niveau du seuil de la construction : $\geq + 35$ cm, en référence à la voie.

Niveau moyen du jardin : $\geq - 15$ cm, en référence à la voie.

Niveau des barbacanes dans les murs de clôture, ainsi que celui des différents seuils, portail, portillons ou autre accès libre : + 10 cm, en référence à la voie.

Niveau du rejet de la citerne dans le jardin : - 5 cm, en référence à la voie.

- Dimensionnement du volume d'eau à retenir sur la parcelle de terrain.

Le volume d'eau à retenir sur la parcelle, faisant l'objet de tout permis de construire ou d'une demande d'autorisation d'aménagement, doit correspondre à une hauteur d'eau¹ de 100 litres d'eau, par m² (soit 10 cm. d'eau en moyenne dans le jardin) de la parcelle, concernée ou encore de 100 litres d'eau par m² de l'emprise bâtie, si cette dernière est inférieure à 10% de la surface totale de la parcelle concernée.

- Aménagements spécifiques des espaces collectifs de voies, abords, accotements, places, placettes et jardins.

Tous les espaces collectifs publics et privés devront être étudiés, afin de contribuer à la mise en œuvre du concept de l'hydraulique douce. Le dispositif retenu devra être en cohérence avec le programme d'aménagement ou de construction projetés.

Les places et placettes serviront de lieux naturels de réception des eaux, avec une hauteur d'eau n'excédant pas 20 cm, pour des raisons de sécurité et d'agrément, en quelque endroit de l'espace collectif.

Le principe de la noue sous ses différentes possibilités sera proposé, en particulier pour les jardins, mails et autres aménagements de surface. Les voiries pourront retenir notamment ce concept, par l'aménagement des trottoirs, abords accotements.

Les bassins de rétention en aval du parcours urbain devront être traités en aménagement paysager, non clos, de faible profondeur, pour faire partie intégrante des espaces collectifs.

Les plantations, contribuant naturellement à l'infiltration, devront être traitées comme partie intégrante du projet paysager et de l'espace urbain.

12. RISQUES TECHNOLOGIQUES

Risques industriels

En zone d'activité des Mourgues, la société DE SANGOSSE utilise un entrepôt de stockage de produits agro-pharmaceutiques, qui génère des périmètres de sécurité définis par des zonages Z1 et Z2.

A la périphérie sud de l'agglomération se trouve la distillerie DEULEP, séparée au Nord Ouest, par le bassin principal du canal du Rhône à Sète. Cet établissement est soumis à la directive SEVESO et à un Plan Particulier d'Intervention (PPI), générant des zonages Z1 et Z2.

Transports de matières dangereuses

La commune est traversée par un oléoduc de l'Etat ESPIGUETTE-NOVES, d'utilité publique.

Ce tracé est reporté sur les plans du POS, et la fiche de servitudes d'utilité publique correspondante indique les règles de construction au droit de la canalisation.

¹ Cette hauteur d'eau est le résultat des études conduites par la commune et qui ont fait l'objet de l'autorisation préfectorale (octobre 2002), en application de la loi sur l'eau.

Conflit

Du fait de la présence de la proximité de la piste d'atterrissage de l'aéroport civil et militaire de NIMES-GARONS, la commune de Saint-Gilles est comprise dans le périmètre sensible menacé de conflit par risque de bombardements.

TITRE II . DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Zone comprenant le centre ancien de l'agglomération dont le caractère doit être protégé, pouvant accueillir habitat, services et activités non gênantes.

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 77-663 du 19.07.1976 sauf celles visées à l'article UA 2.
- Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R. 444.2 du Code de l'Urbanisme, sauf ceux visés à l'article UA 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière, les affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping.
- Les aires aménagées pour le stationnement des caravanes.

ARTICLE UA 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS

Rappels :

- L'édification de clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers, parcs d'attractions, aire de jeux et de sports, aire de stationnement et dépôts de plus de 10 véhicules, affouillement et exhaussement du sol d'une superficie de plus de 100 m² ou d'une profondeur de plus de 2 m, sont soumis à autorisation (article R 442-2 du code de l'urbanisme).
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés soumis à la législation du défrichement.

Sont admis sous réserve des dispositions de l'article UA 1 :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant.
- Les reconstructions, surélévations, agrandissements et transformations de constructions existantes, même lorsqu'il s'agit de restaurations de façades et de réfections de couvertures ou de simples modifications d'ouvertures, sont soumises à

l'autorisation de travaux ou permis de construire, suivant les cas, conformément aux dispositions applicables à cette zone.

- Les affouillements, exhaussements de sol, et installations liées à la protection contre les risques d'inondations.
- Les jardins familiaux, avec installations y afférentes.

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 : ACCES – VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée. Un passage aménagé peut être obtenu sur les fonds voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1. ACCES

Les accès doivent présenter des caractéristiques d'une part, permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, d'autre part correspondant à leur destination.

2. 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, et de la protection civile.

Les voies de desserte appelées à être classées ultérieurement dans le domaine public devront avoir une plate-forme minimale de 8 mètres et une largeur de chaussée minimale de 5 mètres.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. EAU

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

2. ASSAINISSEMENT

- Eaux usées : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. Les parcelles dont l'assainissement ne peut être assuré gravitairement, sont non constructibles sauf si le constructeur réalise à sa charge des dispositifs techniques permettant de les raccorder au réseau d'assainissement existant.
- 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. En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe sans aucune stagnation vers un déversoir approprié. Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins d'orage dont le volume sera calculé sur la base de 100 litres par mètre carré imperméabilisé selon préconisation de la M.I.S.E. du Gard

3. ELECTRICITE – TELEPHONE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques sur le domaine public comme sur les

propriétés privées doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation pourra être faite par câbles torsadés posés sur les façades pour l'électricité, et par câbles courants sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou prévu des voies publiques et à la limite d'emprise des voies privées.
2. Toutefois, l'implantation en retrait de l'alignement peut être autorisée :
 - Lorsque la construction projetée doit réaliser une continuité d'implantation avec les immeubles voisins.
 - Lorsque la construction intéresse un îlot entier ou un ensemble d'îlots.
 - Lorsqu'il est nécessaire de sauvegarder un élément intéressant de l'environnement.

Les passages et cheminements réservés aux piétons n'étant pas considérés comme des voies, il n'est pas fixé de règles pour l'implantation des constructions en bordure de ceux-ci.

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

Les constructions peuvent être implantées soit :

- A la limite,
- En retrait avec un minimum de 1,90 mètres,
- En reconstructions dans les limites existantes initiales, sans augmentation des servitudes.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à édifier ou à surélever ne doit pas excéder celle de la majorité des constructions existant dans l'îlot où elles sont édifiées.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

De nombreux immeubles étant protégés au titre de la législation sur les Monuments Historiques et sur les Sites, toute construction nouvelle, toute transformation ou toute modification de nature à modifier l'aspect extérieur ainsi que toute démolition des

immeubles situés dans le champ de visibilité de monuments classés ou inscrits, doivent être soumis à l'avis conforme de l'Architecte des Bâtiments de France.

VOLUME

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie des paysages, des perspectives, ou de l'environnement en général.

Les modifications ou réparations de constructions existantes auront pour effet de conserver ou de rendre à chaque bâtiment son caractère d'origine.

CARACTERE ET EXPRESSION DES FACADES

Les ouvertures doivent, dans la mesure du possible, être de proportions analogues à celles des ouvertures traditionnelles locales (hauteur dominant la largeur). Elles devront être en harmonie d'aspect et de matériaux avec les constructions voisines ou les perspectives environnantes. Dans le cas général, les parties pleines des façades doivent dominer les vides.

Le percement des façades doit exprimer également l'orientation des immeubles.

MATERIAUX

Pleins de murs, maçonnerie, pierre de taille.

Les parements de murs seront traités de façon à mettre en valeur le caractère dominant de la façade et ce, en fonction de leur matériau de construction.

Les parements en pierres de taille appareillées seront simplement nettoyés avant rejointoiement avec un mortier de chaux réalisé dans le ton de la pierre.

Les maçonneries de tout venant, pourront être, suivant les cas, soit rejointoyées à joints beurrés, c'est à dire avec un mortier affleurant le parement de pierre, soit enduites avec un mortier traditionnel de chaux naturelle et sable. Les finitions d'enduit pourront être réalisées de différentes façons, conformément au caractère dominant de l'édifice : soit fini gratté, soit taloché, soit frottassé et lessivé.

Dans tous les cas, les enduits doivent se terminer à fleur des éléments en pierre de taille formant encadrements de fenêtres ou de portes. Les saillies d'enduit sur les encadrements en pierre sont interdites.

L'imitation d'un matériau, tel que fausse pierre, fausse brique, faux pan de bois, fausse génoise, ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts, par exemple les agglomérés de ciments, sont interdits.

Les reprises de pierre de taille en parement pourront être effectuées soit en tiroir, remplaçant l'élément entier, soit par l'incrustation d'un élément pelliculaire ayant une épaisseur d'au moins 7 cm. Ces reprises seront faites avec une pierre reproduisant ou retrouvant les caractéristiques des pierres anciennes en place, du point de vue de la texture, de la facture, de la couleur et de la valeur.

Le nettoyage d'éléments en pierre ne sera fait qu'au moyen de procédés doux de type lavage à l'eau ou gommage avec fine ou micro-fine de verrerie, afin de ne pas porter atteinte au calcin naturel de la pierre. Les sables mécaniques, hydropneumatiques, sont interdits, de même que les bouchardages mécaniques.

Les peintures de façades à base de résine ou de liant synthétique sont strictement interdites, ainsi que tous les enduits plastiques prêts à l'emploi. Pour les peintures, seuls les badigeons de chaux sont tolérés. Ils seront alors réalisés par mélange de chaux naturelle et d'eau, et colorés au moyen de terres naturelles (ocre). La couleur des enduits sera obtenue par simple mélange de chaux et de sable plus ou moins coloré. La coloration devra être homogène, de façon à rester en harmonie avec les pierres de la région. Les couleurs vives ou de nature à détruire l'harmonie du paysage sont prohibées, ainsi que, d'une manière générale, l'emploi de l'enduit dit « tyrolien ».

MENUISERIES

Les menuiseries extérieures seront du type traditionnel en bois, protégées par peinture micro poreuse.

Les volets et contrevents devront rentrer dans l'une des familles suivantes : volets à lames parallèles assemblées à joint vif sans mouchette ni grain d'orge, volets persiennes, volets à lames sur cadre dits « à capucine », volets à lames clouées. Les volets à écharpes sont strictement interdits.

Les fenêtres comporteront des proportions de vitrages toujours plus hautes que larges. Elles pourront comporter des vitraux, des petits bois ou grands carreaux du type XIXe siècle suivant le caractère de l'édifice.

COUVERTURES

Les couvertures seront réalisées en tuiles dites « canal » ou tuiles demi-rondes de terre cuite ; posées à deux rangs formant courant et couvert. Les tuiles en béton ou tuiles en terre cuite industrielle dites « mécaniques » ou « romanes » sont interdites.

La couleur des tuiles sera généralement de teinte paille, ocre ou beige rosé. Les pentes de toits respecteront une moyenne de 30 %.

Un soin particulier sera apporté au traitement des ouvrages tels que solins, rives (à double chaîne) et faitages traités avec languettes de tuiles. Les souches de cheminées doivent respecter les proportions traditionnelles des souches de cheminée à feu ouvert. Elles seront couvertes en tuiles suivant les modèles anciens. Elles seront enduites au mortier de chaux fini gratté.

ELEMENTS EXTERIEURS – GARDE-CORPS

Les garde-corps pourront être, soit réalisés en maçonnerie sur les escaliers en pierre, soit avec des barreaudages en acier dont le dessin est soumis à autorisation.

Les prises d'air en façade pourront être traitées de deux façons : soit avec des caches en terre cuite grillagée, soit avec des plaquettes de pierre perforées grillagées sur l'arrière. Les caches de prises d'air en matière plastique ou synthétique sont interdits.

ZINGUERIES

Gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales :

Les gouttières pendantes et descentes d'eaux pluviales seront obligatoirement traitées en zinc ou en cuivre. Les matières synthétiques ou plastiques sont interdites.

Elles pourront être, soit laissées dans leur couleur naturelle, soit peintes après traitement spécifique d'accrochage, de type impression phosphatée pour le zinc.

Elles seront réparties de préférence de façon à marquer les limites extrêmes des façades, c'est à dire au droit des murs mitoyens.

Les écoulements d'eaux usées eaux vannes ne doivent pas être apparents en façades. Ils seront intérieurs aux bâtiments avant raccordement au tout-à-l'égout.

En couverture, les antennes de télévision doivent être regroupées dans la mesure du possible à raison d'une antenne au maximum par unité foncière.

COULEURS ET ECHANTILLONS

Une palette de couleur, établie par la commune, à employer pour tous les parements extérieurs, visibles ou non de l'espace public, servira de guide de préférence obligatoire à toutes les polychromies.

Toutefois, il sera systématiquement exigé de chaque pétitionnaire, durant les travaux, l'exécution d'échantillons soumis aux Services Techniques et à l'avis de M. l'Architecte des Bâtiments de France, pour accord préalable. Ces échantillons intéresseront les matériaux suivants : enduits, rejointoiements et couleurs de menuiseries.

CLOTURES

Les clôtures à créer ou à modifier reprendront la forme et l'aspect des clôtures voisines lorsque ceux-ci sont significatifs.

En règle générale, les clôtures *sur voies* seront constituées de murs pleins d'une hauteur maximale de 2 mètres assurant la continuité des immeubles et constructions en façade sur rue.

En limite séparative, la constitution des clôtures n'est pas réglementée, sans pouvoir dépasser 2 mètres.

L'unité architecturale sera recherchée.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

Il est exigé :

- Pour les constructions à usage d'habitation : une place par logement.
- Pour les constructions à usage de bureaux (y compris les bâtiments publics) : une place de stationnement pour 50 m² SHON.
- Pour les constructions à usage de commerce de détail de plus de 20 m² de surface de vente : une place de stationnement pour 20 m² SHON.
- Pour les hôtels et restaurants : une place de stationnement au moins par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.

MODALITES D'APPLICATION

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération 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 les dites places.
- A justifier de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement ou à verser une participation conformément à l'article L.421-3 paragraphe 3-4 et 5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Non réglementé.

SECTION III

POSSIBILITES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL Sans objet.

CHAPITRE II – ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Zone d'habitation dite de construction en ordre continu.

Cette zone comprend les secteurs suivants :

- UB r - industrie DEULEP : zone d'isolement comprenant des secteurs Z1 et Z2 qui présentent des normes de sécurité et de limitation de la présence humaine.
- UB r – quartier Rivet : zone à risque d'inondation.

SECTION I

NATURE DE L'UTILISATION ET DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 1 : TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 77-663 du 19.07.1976, sauf celles visées à l'article UB 2.
- Les divers modes d'utilisation du sol prévus à l'article R. 444.2 du Code de l'Urbanisme, sauf celles visées à l'article UB 2.
- L'ouverture et l'exploitation de carrière, les affouillements et exhaussements du sol.
- L'ouverture et l'aménagement de terrains de camping.
- Les aires aménagées pour le stationnement des caravanes.

En particulier, dans les terrains marqués d'hachures obliques aux plans de zonage :

- Toutes constructions, du fait d'un lit majeur de ruissellement des eaux.

En particulier, dans le secteur UB r de la zone d'isolement de l'industrie DEULEP, partie Z 1 :

- Interdire la construction de tout bâtiment à usage d'habitation, de tout établissement recevant du public et de toute structure d'accueil de bateaux de plaisance.
- Stopper l'extension du port de plaisance, qui doit être limité à la zone déjà aménagée située exclusivement sur la rive droite du canal en amont du pont du boulevard Chanzy.
- Limiter l'usage des locaux et terrains existants de façon à interdire tous rassemblements de personnes et toute concentration humaine. Seront notamment interdits : les stades, les salles de spectacle, les écoles, les hôpitaux, les lieux de culte, les marchés, les foires, les terrains de camping et de caravaning, les garderies, les crèches, les terrains de jeux, les espaces de pique-nique, etc...
- Ne pas transformer la rive gauche du canal, au niveau de la société DEULEP, en lieu de promenade ou de pique-nique. Sur cette rive, le stationnement des véhicules devra être interdit, notamment pour permettre l'intervention des services d'incendie et de secours. Une signalisation explicite devra être mise en place.

En particulier, dans le secteur UB r de la zone d'isolement de l'industrie DEULEP, partie Z 2 :

- Interdire la construction de tout établissement susceptible de recevoir du public en très grand nombre : stades, salles de spectacle, lieux de culte, ainsi que tout établissement hospitalier ou à l'intérieur duquel on peut trouver des enfants en nombre important : écoles, garderies, crèches, zones de jeux.

ARTICLE UB 2 : TYPES D'OCCUPATION DU SOL AUTORISES SOUS CONDITIONS