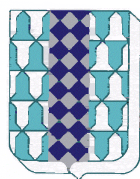


République Française
Département du Gard



Commune de CONNAUX

Commune de Connaux(30)

1^{ère} Révision du Plan Local d'Urbanisme

6 - Règlement

Procédure	Prescription	Projet Arrêté	Approbation
Elaboration du POS	06.03.1984	06.05.1986	07.06.1988
Modification du POS			06.03.1990
1 ^{ère} révision du POS / PLU	23.05.2002	12.07.2007	28.02.2008

Contacts

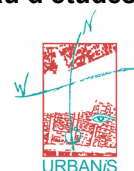
Mairie de Connaux

BP 6
30 330 Connaux
Tel : 04-66-82-00-12
Fax : 04-66-82-09-07

Bureau d'études

Urbanis

866, Avenue Maréchal Juin
30 900 NIMES
Tél : 04 66 29 97 03
Fax : 04 66 38 09 78
E mail : contact@urbanis.fr



Sommaire

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	2
CHAPITRE I –DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA	3
CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC	15
CHAPITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uy	24
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	29
CHAPITRE I – Dispositions applicables à la zone IIAU	30
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	40
CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A	41
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	49
CHAPITRE I – ZONE N	50

TITRE I: DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I – **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UA**

Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central dense où les bâtiments sont construits en règle générale en ordre continu. Dans cette zone sont autorisées les constructions à usage principal d'habitation ainsi que les services qui en sont le complément habituel.

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de la loi n°2001-44 du 7 janvier 2001 et des circulaires n°8784 du 12 octobre 1987 et n°2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installation de travaux divers, ainsi que le certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques figurant dans le rapport de présentation du PLU,
- toute demande du même type concernant hors de ces zones, des projets (en particulier ZAC) dont l'assiette correspond à des terrains de plus de 1 hectare d'emprise.

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe au plan.

Dispositions applicables aux constructions ou installations générales

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
- soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,
- soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées, ...) telle que station service....

Il peut être fait application des dispositions spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente.

Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Risques sismiques

Le territoire de la commune est situé dans une zone de sismicité (risque sismique très faible) au regard du zonage sismique de la France. Toutes les constructions devront être réalisées conformément aux règles du décret du 14 mai 1991.

Isolation phonique

La route départementale n°6086 (ex route nationale 86) est classée « voie à grande circulation » ; en conséquence, les constructions à usage d'habitation édifiées de part et d'autre de la route nationale sur une bande de 100m doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 29 décembre 1998 (joint dans les annexes du PLU).

ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article Ua2 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions nouvelles à destination industrielle.
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt.
- Les terrains de campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieurs ou égale à 2 m qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- Les carrières

ARTICLE UA2 – OCCUPATIONS OU UTILISATIONS AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes, dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou inconvénients en résultant.
- La création d'installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises à destination artisanale ou commerciale et qui, de par leur nature doivent être implantées en zone à vocation d'habitat.
- La création et l'extension des bâtiments agricoles nécessaire à la poursuite de l'exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLU et dont le siège se trouve sur la commune.

ARTICLE UA 3 – ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions, de l'article 682 du Code Civil.

Les accès et les voies doivent avoir des caractéristiques suffisantes de manière à ne pas créer de dommage ou de difficultés pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées notamment en ce qui concerne les possibilités d'intervention des services publics d'incendie et de secours.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

- Eau potable :

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

- Assainissement :

Eaux usées : Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire naturel désigné à cet effet.

Pour chaque opération d'ensemble, il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l /m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

- 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.

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 courant sur les façades pour le téléphone. Ces câbles électriques et téléphoniques seront posés sous les génoises pour l'existant et en souterrain pour les constructions neuves. 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 UA5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

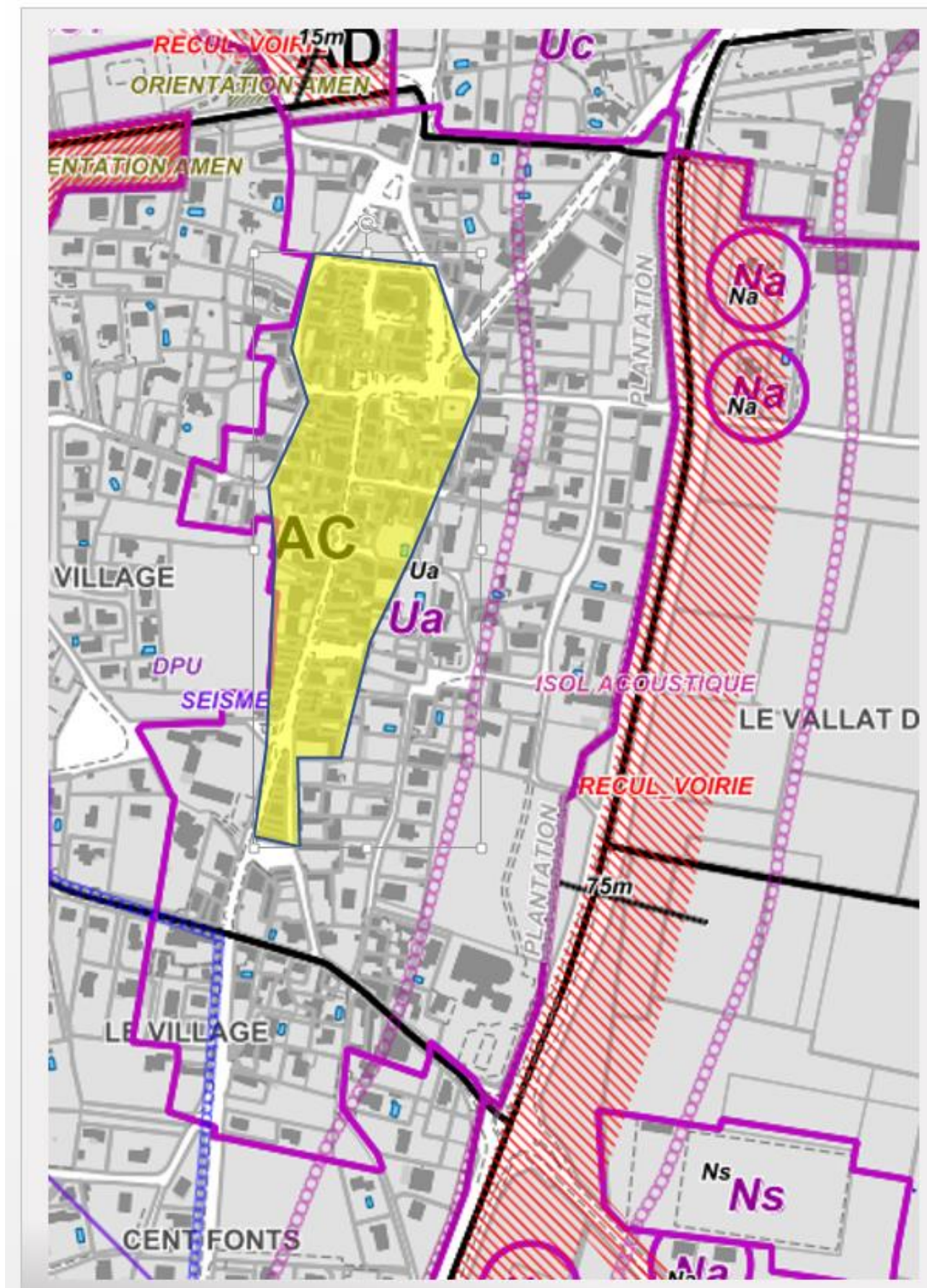
Non réglementé.

ARTICLE UA6 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Au centre du village en habitat dense « zone jaune matérialisée : plan ci-dessous pour tous les niveaux, les constructions doivent être implantées en limite du domaine public, actuel ou prévu, sauf indications contraires mentionnés sur les domaines graphiques.

Pour les zones situées en habitat plus diffus, les constructions devront sauf impossibilités, être implantées en retrait d'au moins 3 m du domaine public actuel ou prévu.

- **Si présence des réseaux humides (eau potable et assainissement des eaux usées) en limite du domaine public, les constructions et les murs de clôture ne pourront être autorisés et ce dans le but de pouvoir laisser libre accès au gestionnaire des réseaux pour l'exploitation et la continuité du service.**



ARTICLE UA7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être édifiée, pour tous ses niveaux en façade sur rue, sur une limite latérale au minimum.

Les constructions qui ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE UA8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UA9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à partir du niveau du terrain naturel ne devra pas excéder R + 2 avec un maximum de 12 m au faitage.

ARTICLE UA11 – ASPECT EXTERIEUR

1) Le volume :

La pente des toitures ne pourra excéder 35% et devra être similaire aux toitures voisines.

Les toitures terrasses et les toits à une pente sont interdits, sauf pour les constructions dont la surface au sol ne dépasse pas 20 m² et s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

2) Les percements :

De façon générale, les baies doivent être à dominante verticale, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.

3) Les matériaux :

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles rondes ou tuiles canal, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins, leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

La couleur des façades sera obtenue par une coloration naturelle à la chaux de l'enduit.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits ...)

Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site.

4) les clôtures :

Les clôtures en limite séparative ne pourront en aucun cas dépasser 2 m de hauteur et obligatoirement enduit si parpaing.

5) Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE UA12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : une place et demie par logement,
- pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 mètres carrés de surface de vente : une place pour 20 mètres carrés de SHON,
- pour les hôtels et les restaurants : une place par chambre et par 5 mètres carrés de salle de restaurant,

Pour les établissements recevant du public : (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : une place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Modalités 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 :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m 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,
- à 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 § 3.4 et 5 du

Code de l'Urbanisme,

- la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables,
- les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

ARTICLE UA13 – ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

- *Obligation de planter :*

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre d'un port de 4m et de race endémique au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations indiquées au plan de zonage doivent être réalisées, sous forme de haie vive (essence, hauteur et implantation variées).

ARTICLE UA14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES UC

Il s'agit d'une zone urbaine d'habitat destinée à accueillir des constructions individuelles en ordre discontinu aéré. L'implantation des activités et services qui sont compatibles et nécessaires à la vie urbaine pourra être autorisée. Elle comprend un secteur Uc1 d'assainissement individuel, elle comporte également un secteur à risque d'affaissement dû à d'anciens travaux miniers identifié par une trame spécifique sur les plans de zonage, toute nouvelle construction est interdite. En cas d'extension ou de constructions annexes, il est conseillé au préalable de requérir l'avis d'un spécialiste. La zone UC comprend un secteur UC-a qui correspond au lieu-dit 'l'Abri de Montcamp', où s'applique certaines règles et dispositions spécifiques à ce site.

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologies, il est rappelé qu'en application de la loi n°2001-44 du 7 janvier 2001 et des circulaires n°8784 du 12 octobre 1987 et n°2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installation de travaux divers, ainsi que le certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques figurant dans le rapport de présentation du PLU,
- toute demande du même type concernant hors de ces zones, des projets (en particulier ZAC) dont l'assiette correspond à des terrains de plus de 1 hectare d'emprise.

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe au plan.

Dispositions applicables aux constructions ou installations général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
- soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,
- soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées, ...) telle que station service....

Il peut être fait application des dispositions spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente. Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Risques sismiques

Le territoire de la commune est situé dans une zone de sismicité (risque sismique très faible) au regard du zonage sismique de la France. Toutes les constructions devront être réalisées conformément aux règles du décret du 14 mai 1991.

Isolation phonique

La route départementale n°6086 (ex route nationale 86) est classée 'voie à grande circulation' ; en conséquence, les constructions édifiées de part et d'autre de la route nationale sur une bande de 100 mètres doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 29 décembre 1998 (joint dans les annexes du PLU).

ARTICLE UC 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article Uc2 :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article UA 2.
- Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions nouvelles à destination industrielle.
- Les constructions nouvelles à destination d'entrepôt.
- Les terrains de campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement isolé des caravanes.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieurs ou égale à 2 m qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé sur la zone.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- Les carrières.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS AUTORISEES SOUS CONDITION

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les entrepôts commerciaux dans la limite de 200 m² maximum de surface de plancher
- hors œuvre nette,
- la création et les extensions de bâtiments agricoles nécessaires à la poursuite de l'exploitation agricole existante qui se situe actuellement en zone U.
- l'agrandissement ou le réaménagement d'un terrain de camping.
- le stationnement isolé de caravane et seulement sur la parcelle construite du propriétaire,
- l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement existantes,
- dans la mesure où leurs nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers

- ou inconvénients en résultant,
- la création d'installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration à autorisation à destination artisanale ou commerciale qui, de par leur nature doivent être implantées en zone à vocation principale d'habitat,

ARTICLE UC 3 : ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions de l'article 682 du Code Civil.

1) Accès :

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de manière à ne pas créer de difficultés ou dangers pour la circulation générale ; ils doivent satisfaire aux besoins des constructions projetées. Tous les accès directs sont interdits sur la RD 6086 (ex RN 86).

2) Voirie :

Le tracé des voiries devra respecter les principes définis par les orientations d'aménagement. Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quand elles entraînent 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 en impasse desservant plus de 2 logements sont interdites.

ARTICLE UC 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :

a) Eaux usées :

Dans la zone UC, sauf zonage du schéma d'assainissement contraire établi par la Communauté d'Agglomération du Gard Rhodanien, le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute nouvelle construction.

En l'absence de réseau public ou en attente de sa réalisation, ou, si le terrain est situé en assainissement non-collectif sur le plan de zonage (notamment la zone

Uc1 pour partie), les constructions ou installations nouvelles doivent être dotées d'un assainissement autonome conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et contrôlé par le Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ces projets devront contenir un dossier technique justifiant le choix du dispositif au regard de la topographie, de la taille et de la construction (nombre d'équivalents/habitant)

b) Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau. En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire naturel désigné à cet effet. Pour chaque opération d'ensemble, il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l /m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique. Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits. Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

Electricité – Téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques doivent être réalisés en souterrain. L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles ne sera tolérée que très exceptionnellement, sur justification qu'aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UC 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Secteur UC1 : la superficie minimale des terrains à bâtir ou à lotir ne devra pas être inférieure à 1500 m², compte tenu de l'absence de réseau collectif d'assainissement. Cette superficie minimale n'est pas exigée en cas d'aménagement ou d'extension sans changement d'affectation d'une construction existante, ni en cas de reconstruction à l'identique dans un délai de 2 ans après sinistre.

Secteur Uc-a : non réglementé

ARTICLE UC 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques ou privées les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques. A défaut d'indication sur les plans, les constructions ne peuvent être implantées à moins de 3 mètres de l'emprise actuelle ou prévue des voies et 6 mètres de l'axe de ces voies. L'implantation des constructions est admise en bordure de passages ou cheminements réservés aux piétons et en bordure des voies de dessertes internes d'opérations d'ensemble (lotissement ou groupe d'habitation).

Secteur UC-a : En bordure du chemin de Montcamp, un recul de 15 mètres de la limite constructible, par rapport à l'axe du chemin de Montcamp sera imposé, compte tenu des aléas miniers situés en bordure du site de l'Abri de Montcamp et des plantations existantes en bordure de site.

ARTICLE UC 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A défaut d'indication sur les plans, les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Dans les opérations d'ensemble (lotissements ou groupes d'habitation (existantes avant le PLU), les bâtiments ou partie de bâtiment n'excédant pas 5 mètres de hauteur totale pourront être implantée en limite séparative.

ARTICLE UC 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE UC 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.

ARTICLE UC 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est limitée à 1 étage sur rez-de-chaussée (R + 1) avec un maximum de 10 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

Secteur UC-a : la hauteur des constructions est limitée au rez-de-chaussée + combles, avec une hauteur maximale de 5 m au faîtage par rapport au terrain naturel.

ARTICLE UC 11 – ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et des paysages.
- La pente des toitures ne pourra excéder 35%
- De façon générale, les baies doivent être à dominante verticales, les pleins doivent dans une façade dominer les vides, une dégressivité des dimensions, des baies, du bas vers le haut de la façade devra être respectée.
- Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuile ronde ou tuile canal, les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants, des édifices voisins, leur simplicité, leur couleur, leur modulation.
- La couleur des façades sera obtenue par une coloration naturelle à la chaux de l'enduit.
- Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits).
- Les clôtures sur rue seront constituées soit de murets (d'une hauteur de 1,20 maximum) doublés ou non de plantations d'essences régionales, soit de grillage vert doublé de haies d'essences régionales. La hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 m. Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades
- Les clôtures en limite séparative ne pourront en aucun cas dépasser 1,80 m de hauteur et obligatoirement enduit si parpaing.
- Les bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que le bâtiment principal.

ARTICLE UC 12- OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des **nouvelles** 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 mètres carrés par véhicule, y compris les accès et aires de manœuvre.

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation : 1 place et demie par logement,
- pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de SHON.
- pour les hôtels et restaurants : 1 place par chambre et par 5 m² de salle de restaurant.
- pour les établissements recevant du public : (d'un type différent de ceux évoqués ci-dessus) : 1 place de stationnement pour 4 personnes pouvant être accueillies.

Modalités 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 :

- à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300 m 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,
- à 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 § 3.4 et 5 du Code de l'Urbanisme,
- la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements auxquels ils sont le plus directement assimilables,
- les zones de manœuvre des aires de stationnement doivent être indépendantes des voies publiques. Les garages et aires de stationnement avec accès directs multiples sur la voie publique sont interdits.

En cas de restauration dans leur volume d'immeubles existants avec ou sans changement de destination n'entraînant pas de besoins nouveaux en stationnement, les dispositions qui précèdent n'auront pas à être appliquées.

ARTICLE UC 13- ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

- **Obligation de planter :**

- Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.
- Les plantations indiquées au plan de zonage doivent être réalisées, sous forme de haie vive (essences locales, hauteur et implantation variées).

ARTICLE UC 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol applicable à la zone est fixé 0,30.

Le COS n'est pas applicable aux aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, sportifs, socio-éducatifs et culturels, ni aux équipements d'infrastructures ou communaux.

CHAPITRE III –

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES Uy

Il s'agit d'une zone urbaine destinée à accueillir notamment des constructions à usage commercial, artisanal ou industriel.

Elle comprend deux sous secteurs :

Uya correspondant à la zone d'activité de Sarsin (assainissement autonome),

Uyb correspondant à la zone d'activités située sur la route de Bagnols (assainissement collectif).

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologies, il est rappelé qu'en application de la loi n°2001-44 du 7 janvier 2001 et des circulaires n°8784 du 12 octobre 1987 et n°2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installation de travaux divers, ainsi que le certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques figurant dans le rapport de présentation du PLU,

toute demande du même type concernant hors de ces zones, des projets (en particulier ZAC) dont l'assiette correspond à des terrains de plus de 1 hectare d'emprise.

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe au plan.

Dispositions applicables aux constructions ou installations général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,

soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,

soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées, ...) telle que station service....

Il peut être fait application des dispositions spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente.

Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Isolation phonique

La route départementale n°86 (ex route nationale 86) est classée « voie à grande circulation » ; en conséquence, les constructions à usage d'habitation édifiées de part et d'autre de la route nationale sur une bande de 100m doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 29 décembre 1998 (joint dans les annexes du PLU).

Risques sismiques

Le territoire de la commune est situé dans une zone de sismicité (risque sismique très faible) au regard du zonage sismique de la France. Toutes les constructions devront être réalisées conformément aux règles du décret du 14 mai 1991.

ARTICLE UY1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article Uy2 :

Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration, à l'exception de celles visées à l'article Uy 2.

Les constructions nouvelles à destination d'exploitation agricole ou forestière.

Les constructions nouvelles à destination d'habitat.

Les terrains de campings.

Les parcs résidentiels de loisirs.

Le stationnement isolé des caravanes.

Les villages de vacances classés en hébergement léger.

Les habitations légères de loisirs.

Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieurs ou égale à 2 m qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.

Les parcs d'attraction.

Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.

Les carrières.

ARTICLE Uy 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les constructions à usage d'habitation uniquement :

lorsque leur présence est justifiée pour assurer le fonctionnement ou le gardiennage des établissements et services de la zone.

si elles ne dépassent une SHON de 100m² (logement de gardiennage, logement de fonction).

La création ou l'extension d'installations classées pour la protection de l'environnement quel que soit le régime auquel elles sont soumises à condition qu'elles n'entraînent pour le voisinage, aucune incommodité et en cas d'accident ou fonctionnement défectueux aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou inacceptables aux personnes et aux biens.

ARTICLE UY3 – ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible sauf si son propriétaire obtient un passage aménagé sur les fonds de ses voisins, dans les conditions, de l'article 682 du Code Civil.

Accès :

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

Les accès directs sur la RD 6086 sont interdits.

Voirie :

Les constructions doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination, notamment quant 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.

ARTICLE UY4 – DESSERTE PAR LES RESEAUXEau potable :

Toute construction ou installation nouvelle dont la destination nécessite une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution publique sous pression de caractéristiques suffisantes.

Assainissement :Eaux usées :

Pour le secteur Uy^b : le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle.

Pour le secteur Uya : en l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur (fosse toutes eaux de 3000 l avec 1 m³ supplémentaire par pièce principale au-delà de 5 et terre d'infiltration de 90m³ à la base et 30 m² par pièce principale au-delà de 5.

Eau pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire naturel désigné à cet effet.

Pour toute création d'emprise au sol, il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l /m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

Electricité – Téléphone :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques pourront dans la mesure du possible être réalisés en souterrain.

L'alimentation aérienne sur poteaux ou consoles est tolérée si aucune autre solution n'est possible.

ARTICLE UY5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En secteur Uya, la superficie minimale des terrains à bâtir ou à lotir ne devra pas être inférieure à 1500 m², compte tenu de l'absence de réseau collectif d'assainissement.

Cette superficie minimale n'est pas exigée en cas d'aménagement ou d'extension sans changement d'affectation d'une construction existante, ni en cas de reconstruction à l'identique dans un délai de 2 ans après sinistre.

ARTICLE UY6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 4 mètres de l'emprise actuelle ou prévue des voies.

ARTICLE UY7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être implantées de telle façon que la distance horizontale de tout point du bâtiment au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les bâtiments ou partie de bâtiment à usage d'habitation n'excédant pas 4,5 m de hauteur au point le plus haut pourront être implantés en limite séparative.

ARTICLE UY8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance horizontale de tout point d'un bâtiment soit au moins égale à la hauteur mesurée à l'égout du toit du bâtiment le plus élevé. En aucun cas cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE UY9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UY10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à usage d'habitation, à partir du niveau du terrain naturel, est limitée à 1 étage sur rez de chaussée (R + 1) avec un maximum de 10 mètres au faitage.

Pour les bâtiments à usage autre que l'habitation la hauteur maximale est limitée à 17 mètres au faitage.

ARTICLE UY11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

La pente des toitures ne pourra excéder 35 %, les toitures plates sont interdites.

Les couvertures :

En zone Uya (zone d'activité de Sarsin) : la toiture pourra être en matériaux identiques aux parements verticaux et de couleur pouvant se fondre dans celle du milieu naturel avoisinant.

En zone Uyb (cave coopérative) : la couverture sera faite en tuile ronde s'apparentant au mieux à celle du village.

Tout matériau doit être utilisé selon ses propres qualités, à l'intérieur de son domaine spécifique d'emploi ; (par exemple, en règle générale : les parpaings doivent être enduits, les buses ne doivent pas être peintes).

Les clôtures en limite séparative ne pourront en aucun cas dépasser 2 m de hauteur.

ARTICLE UY12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

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 : 1 place et demie par logement,

pour les constructions à usage de commerce de plus de 50 m² de surface de vente : 1 place pour 20 m² de SHON.
pour les établissements industriels ou artisanaux : une surface réservée au stationnement égale à 40 % de la surface de plancher hors œuvre nette.

ARTICLE UY13 – ESPACE LIBRES – PLANTATIONS

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m² de terrain.

Les plantations indiquées au plan de zonage doivent être réalisées, sous forme de haie vive (essence, hauteur et implantation variées).

ARTICLE UY14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol pour les bâtiments à usage d'activités applicable à la zone est fixé à : 0,50.

Les constructions à usage d'habitation ne devront pas dépasser une SHON de 100m² (logement de gardiennage, logement de fonction).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – **DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE IIAU**

Caractère de la zone : Il s'agit d'une zone destinée à une urbanisation future à dominante d'habitat mixte.

Cette zone comprend **trois secteurs IIAUa II AUb et IIAUc** qui se différencie par leur densité. Cette zone s'urbanisera au fur et à mesure de la réalisation des équipements en commençant par la zone II AUc, puis IIAUb et enfin IIAUa.

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologies, il est rappelé qu'en application de la loi n°2001-44 du 7 janvier 2001 et des circulaires n°8784 du 12 octobre 1987 et n°2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installation de travaux divers, ainsi que le certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques figurant dans le rapport de présentation du PLU,
- toute demande du même type concernant hors de ces zones, des projets (en particulier ZAC) dont l'assiette correspond à des terrains de plus de 1 hectare d'emprise.

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe au plan.

Dispositions applicables aux constructions ou installations général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
- soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,
- soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées, ...) telle que station service....

Il peut être fait application des dispositions spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente.

Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Risques sismiques

Le territoire de la commune est situé dans une zone de sismicité (la : risque sismique très faible) au regard du zonage sismique de la France. Toutes les constructions devront être réalisées conformément aux règles du décret du 14 mai 1991.

ARTICLE IIAU 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sur l'ensemble de la zone II AU, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions neuves à destination d'industrielle, d'entrepôts, d'exploitation agricole ou forestière, d'hébergement hôtelier et d'artisanat.
- Les constructions neuves à destination d'habitation, de commerce, de bureaux, réalisées hors opération d'ensemble.
- Toutes les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou déclaration à l'exception de celles visées à l'article IIAU2.
- Les terrains de campings.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement des caravanes.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les carrières.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieurs ou égale à 2 m qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisés sur la zone.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.

ARTICLE IIAU 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION

Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol ci-après :

Les opérations d'ensemble à usage principale d'habitat à condition :

- que l'urbanisation de la zone se fasse au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone
- qu'elle respecte les orientations d'aménagement définies.

Les constructions neuves à destination d'habitation et leur annexe, de commerce, de bureaux :

- réalisées dans le cadre de l'opération d'ensemble.
- que le niveau fini des planchers habitable soit situé au moins à 0,80 m au dessus du niveau du sol naturel.

L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation :

- des réseaux divers notamment eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications,
- des ouvrages pour la sécurité publique,
- des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques,
- des infrastructures ferroviaires

peut être autorisée même si les installations ne respectent pas le corps de règle de la zone concernée. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation.

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

1) Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Toute construction ou installation doit être desservie par des voies publiques ou privées de caractéristiques suffisantes.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique ; ils ne doivent présenter aucun risque pour les usagers et répondre aux exigences de la défense contre l'incendie, de la protection civile, du brancardage et du ramassage des ordures ménagères.

Les accès doivent respecter les écoulements des eaux de la voie publique et ceux sur les voies adjacentes.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. La réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire à cette sécurité peut être exigé.

Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présente une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2) Voirie

Le tracé des voiries devra respecter les principes définis par les orientations d'aménagement.

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage et de ramassage des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

La longueur des voies en impasse peut être limitée pour des raisons de sécurité. Elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères...) de faire demi-tour aisément, et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

Dans le cas d'opération d'ensemble, outre les conditions de sécurité, il pourra être imposé le désenclavement des parcelles ou des zones arrières.

Les principes de voirie définis par les orientations d'aménagement doivent être respectés, mais leur tracé peut être adapté en fonction du projet.

ARTICLE IIAU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1) Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée à un réseau public de distribution d'eau potable présentant des caractéristiques suffisantes.

2) Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant une installation sanitaire doit être obligatoirement raccordée à un réseau public d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

L'évacuation des eaux usées et des effluents dans les fossés, cours d'eaux et égouts pluviaux est interdite.

3) Eaux pluviales

Pour chaque opération d'ensemble, il est exigé la réalisation des aménagements nécessaires à la rétention des débits supplémentaires ruisselés, dimensionnés sur la base d'un volume de rétention de 100 l /m² imperméabilisé avec un débit de fuite des volumes retenus de 7l/s/ha.

Pour toute nouvelle construction, un stockage des eaux de pluies est conseillé sous forme de conteneur sous gouttières ou de cuve enterrée.

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

4) Electricité – Téléphone – Têledistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution électricques, téléphoniques et de têledistribution, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain.

Les réseaux établis dans le périmètre des lotissements ou d'opérations d'ensemble doivent obligatoirement être établis en souterrain.

Les abris-compteurs devront s'intégrer le plus discrètement possible.

ARTICLE IIAU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

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

Dans l'ensemble de la zone, il est possible d'implanter les constructions partiellement ou intégralement, à l'alignement des voies et emprises publiques, de passage ou cheminements réservés aux piétons et en bordure des voies de dessertes internes d'opérations d'ensemble (lotissement ou groupe d'habitation).

En cas de recul, Il est fixé une marge de recul à partir de l'alignement de 3 mètres pour les voies publiques ouvertes à la circulation automobile et pour les voies piétonnières et/ou cyclables.

Un recul inconstructible minimum de 8 m par rapport au fossé au nord, à l'ouest et à l'est de la zone est instauré.

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

Les constructions seront édifiées sur une limite séparative par les garages.

En cas d'implantation en retrait : tout point des constructions est éloigné du point le plus proche de la limite séparative d'une distance horizontale (L) supérieure ou égale à la moitié de la différence d'altitude (H) entre ces deux points, sans que cette distance (L) puisse être inférieure à 3 m ($L \geq H/2$ avec $L \geq 3m$).

Cas particulier : Piscines

Sous réserve que le niveau supérieur des plages ne soit pas surélevé de plus de 0,60m par rapport au terrain naturel, les piscines pourront être implantées différemment en respectant toutefois un recul minimal de 1 mètre par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE IIAU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementée

ARTICLE IIUA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée

ARTICLE IIUA10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 - Définition de la hauteur

La hauteur d'une construction est mesurée verticalement entre tout point du sol existant et le point le plus haut de la construction, à l'exclusion des seules cheminées.

Par sol existant, il faut considérer, à l'extérieur de chaque volume construit :

- le terrain obtenu après terrassements dans le cas où la construction réclame un déblai dans le terrain naturel initial.
- Le terrain naturel avant terrassements dans le cas où la construction réclame un remblai sur le terrain initial.

Les constructions devront s'inscrire à l'intérieur des plans parallèles définis d'une part, par la hauteur maximale autorisée et d'autre part, par le sol existant tel que défini ci-dessus.

2 - Hauteur totale

La hauteur maximale autorisée des constructions est fixée à 9 m au faîtage soit (R+1 étage)

ARTICLE IIAU11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Il est rappelé que l'autorisation de construire ou de lotir peut être refusée ou n'être accordée 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 (article R 111-21 de Code de l'Urbanisme).

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine, les formes et les volumes seront simples et fonctionnels.

Les murs séparatifs, les murs aveugles apparents, les murs de clôture, les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades principales.

1. Toitures :

Les matériaux de couverture des constructions sont d'aspect tuile canal ou similaire, de teinte homogène. Toutefois les toitures terrasses sont admises en tant qu'élément de raccordement entre toits ou encore comme terrasse accessible. La surface totale des toitures terrasses ne pourra excéder un tiers de la surface totale des toitures d'une même construction.

Les versants de la toiture doivent préférentiellement être de même sens que ceux des constructions avoisinantes.

La pente des couvertures sera comprise entre 25% et 35%.

2. Façades :

Toutes les façades seront traitées avec le même soin, sans disparité essentielle entre elles.

Elles pourront faire l'objet de décrochement en plan et en hauteur.

Les terrasses, loggias et balcons devront faire partie intégrante de la construction.

Les enduits seront obligatoirement teintés dans la masse et devront être stables dans le temps, leur teinte devra respecter le ton des enduits anciens de l'agglomération.

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

3. Les clôtures :

Les murs de clôture devront permettre à l'eau de s'écouler.

- Clôtures en bordure de voies

Tout mur de clôture doit être composé comme une partie intégrante de la construction, avec un aspect et une teinte identique aux façades.

Elles seront constituées soit de murets (d'une hauteur de 1,20 maximum) doublés ou non de plantations d'essences régionales, soit de grillage vert doublé de haies d'essences régionales. La hauteur maximale ne doit pas excéder 1,80 m.

- Clôtures faisant limite séparative entre voisins

La hauteur des murs de clôture est limitée à 1,20 m, ils peuvent être surmontés d'un grillage ou de lisses bois, la hauteur totale (mur + grillage) ne devant excéder 1,80 m.

ARTICLE IIAU12 – AIRES DE STATIONNEMENT – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule dans le cas de garages collectifs ou d'aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

Les aires de stationnement ne devront pas avoir une largeur inférieure à 2,50 mètres et une longueur inférieure à 5 mètres.

Le nombre de places de stationnement est calculé par application des règles suivantes :

- Habitations individuelles groupées ou non : deux places de stationnement minimum par logement, dont une place non clôturée.
- Habitations collectives :
 - 1 place de stationnement de surface hors œuvre nette inférieure à 60 m².
 - 1,5 places de stationnement par logement de surface hors œuvre nette supérieure à 60 m².
- Bureaux : une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de la surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble, avec au minimum une place par établissement.

ARTICLE IIAU 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS
– OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS.

Les espaces mixtes définies dans les orientations d'aménagement devront être respectés.

Il est exigé au moins 10 % de la superficie de l'unité foncière d'origine pour la réalisation d'espaces libres intégrés dans la conception de l'opération.

Les espaces libres, les surfaces privatives hors emprise au sol des constructions et les aires de stationnement à l'air libre établis, sont complétés par des traitements paysagers, notamment par la plantation d'arbres de haute tige à raison d'au moins un arbre pour 50 m² de terrain. Ces arbres peuvent être plantés régulièrement ou regroupés en bosquets.

Les dispositifs de rétention pluviale tels que les bassins de rétention seront paysagés et traités en tant qu'espaces publics de qualité : jardins, espaces verts, aire de jeux...

ARTICLE IIAU14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

En application de l'article L. 127-1 du Code de l'Urbanisme, le dépassement du COS est autorisé dans le cadre de constructions de logements dans le respect de la mixité sociale.

Dans le secteur IIAUa : le COS maximum est fixé 0,4.

Dans le secteur IIAUb : le COS maximum est fixé 0,3

Dans le secteur IIAUc : le COS maximum est fixé 0,2

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A

Cette zone englobe des espaces naturels à protéger en raison de la valeur économique des sols. Elle est réservée au maintien et au développement d'activités agricoles et doit à ce titre, être protégée de toute occupation et utilisation des sols non liées directement à ce type d'activité.

Elle comprend :

- un secteur dans lequel l'exploitation de carrière est autorisée,
- un secteur soumis au risque inondation,
- un secteur à risque d'affaissement dû à d'anciens travaux miniers identifié par une trame spécifique sur les plans de zonage, toute nouvelle construction est interdite. En cas d'extension ou de constructions annexes, il est conseillé au préalable de requérir l'avis d'un spécialiste.

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de la loi n°2001-44 du 7 janvier 2001 et des circulaires n°8784 du 12 octobre 1987 et n°2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique :

- toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installation de travaux divers, ainsi que le certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques figurant dans le rapport de présentation du PLU,
- toute demande du même type concernant hors de ces zones, des projets (en

particulier ZAC) dont l'assiette correspond à des terrains de plus de 1 hectare d'emprise.

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe au plan.

Dispositions applicables aux constructions ou installations général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés :

- soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
- soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt public,
- soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées, ...) telle que station service....

Il peut être fait application des dispositions spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente.

Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Isolation phonique

La route départementale n°6086 (ex route nationale 86) est classée « voie à grande circulation » ; en conséquence, les constructions édifiées de part et d'autre de la route nationale sur une bande de 100m doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 29 décembre 1998 (joint dans les annexes du PLU).

Loi Barnier

Le territoire de la commune est traversé par la RD 6086 (ex RN 86) soumise à la loi Barnier du 2 février 1995, par application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme interdisant toutes constructions autres que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et aux bâtiments d'exploitation existant. En dehors des espaces urbanisés, une bande de 75m de la RD 6086 (côté de la plaine agricole) au-delà des espaces bâtis est inconstructible. Cette disposition peut ne plus s'appliquer dès lors que les règles concernant ces zones sont justifiées et motivées au

regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

Exploitation de carrière

Suite à la loi n°93-3 du 4 janvier 1993, les demandes d'autorisations d'exploitation de carrières sont instruites selon les procédures résultant de la loi du 19 juillet 1976 et du décret du 21 septembre 1977.

Risques sismiques

Le territoire de la commune est situé dans une zone de sismicité (la : risque sismique très faible) au regard du zonage sismique de la France. Toutes les constructions devront être réalisées conformément aux règles du décret du 14 mai 1991.

Espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R 130.1 à 130.6 du Code de l'Urbanisme.

En vertu de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

ARTICLE A1 – OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article A2 :

Dans toute la zone A, y compris les zones inondables, de risque d'affaissement, de carrières :

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux,
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination industrielle, commerciale et d'artisanat.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'entrepôt.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes pour la protection de l'environnement.
- Les terrains de camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
- Le stationnement isolé de caravanes.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.

De plus dans les emprises inondables délimités aux plans du PLU et dans les bandes non aedificandi délimitées de part et d'autre des cours d'eau temporaires ou permanents sont interdits sauf conditions précisées à l'article A2 :

- ⓪ Les constructions nouvelles.
- ⓪ La création de clôtures non transparente aux écoulements.
- ⓪ Les remblais.

**ARTICLE A2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS
CONDITION**

AUTORISEES SOUS

Sont autorisés sous conditions dans la zone A sauf en zone de carrière et dans la zone inondable :

- L'aménagement, la transformation, la rénovation et la réhabilitation des constructions à destination d'habitation existantes à l'approbation du PLU si elles sont liées à l'agriculture et dans la limite des surfaces hors œuvre brutes existantes ainsi qu'une extension de 20% de SHON existante ainsi que leurs annexes (piscine, garage, abri..).
- Les constructions à usage d'habitation nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole, dans un rayon de 80 m maximum par rapport au siège de l'exploitation sauf s'il s'agit d'une création d'exploitation nouvelle d'une décohabitation ou d'un transfert de siège d'exploitation. Dans ce dernier cas, les bâtiments d'exploitation à créer devront être réalisés préalablement ou simultanément à la construction du logement et ce dernier devra se situer à proximité des bâtiments d'exploitation (80 m maximum).
- Les installations classées, à destination agricole, et leurs extensions sous réserve qu'elles soient nécessaires aux activités agricoles et que les caractéristiques des effluents produits ainsi que la capacité d'épuration et d'évacuation du sol permettent la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement.

Sont autorisés sous conditions dans la zone d'exploitation de carrière :

- L'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les installations et constructions classées ou non nécessaires à leur fonctionnement et les dépôts de matériaux inertes et ne présentant pas de danger dans la zone.

Sont autorisés sous conditions dans la zone inondable :

- Les ouvrages techniques, constructions publiques ou d'intérêt collectif et les aménagements publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent pas pour des raisons techniques dûment justifiées, être implantés dans un autre site (voiries - pylônes électriques - station d'épuration - station de pompage d'eau potable - etc...) sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.
- Les constructions de toute nature réalisées par l'Etat ou une collectivité territoriale dans le cadre de mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens.

ARTICLE A3 – ACCES – VOIRIE

Tout terrain enclavé est inconstructible, sauf en cas de servitude de passage. Les accès et les voies doivent avoir les caractéristiques suffisantes de manière à ne pas créer de dommage ou de difficulté pour la circulation générale.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent. Les accès directs sur la RD 6086 (ex RN86) sont interdits.

ARTICLE A4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**Eau :**

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Eaux pluviales :

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire naturel désigné à cet effet.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales ; le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

Assainissement :

En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs conformes à la réglementation en vigueur

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif autonome d'assainissement adapté à la construction et à la nature géologique du sol agréé après avis du service technique compétent. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, les cours d'eau, les fossés, ou le réseau d'eau pluviale est interdite.

ARTICLE A5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme au schéma directeur d'assainissement autonome.

ARTICLE A6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées au plan. A défaut d'indication sur les documents graphiques aucune construction nouvelle ne pourra être implantée à moins de 6 m de l'axe des voies publiques.

ARTICLE A7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

A défaut d'indication sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées de telle sorte que la distance horizontale de tout point du bâtiment à construire au point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

ARTICLE A8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes de constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale. Une distance minimale de 4m entre deux bâtiments non contigus devra être respectée.

ARTICLE A9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE A10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est limitée au faitage comptée à partir du terrain naturel est fixée à :

- 10 m pour les constructions à usage d'habitation,
- 13 m pour les autres bâtiments.

En cas d'extension d'activité existante, la hauteur des installations ou constructions nouvelles pourra atteindre la hauteur du bâtiment existant.

ARTICLE A11 – ASPECT EXTERIEUR

L'aménagement et l'extension des constructions doivent présenter un aspect architectural compatible avec le caractère où l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage.

Les bâtiments d'élevage doivent être accompagnés d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale et d'une masse boisée.

Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive.

ARTICLE A12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE A13 - ESPACES VERTS ET PLANTATIONS

Les constructions ou installations autre qu'à usage d'habitation doivent être accompagnées d'une rangée d'arbres de haute tige d'essence locale ou d'une masse boisée. Les dépôts doivent être ceints d'une haie vive.

ARTICLE A14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 1 - ZONE N

Cette zone concerne les espaces naturels qu'il convient de protéger en raison de la qualité des sites et des paysages qui les composent.

Elle comprend

- un secteur Ne correspondant à la protection de la station d'épuration indiqué sur les documents graphiques,
- des sous secteurs Na liés à la présence de constructions qui pourront être agrandies,
- un secteur Ns correspondant aux équipements sportifs,
- une zone d'interface habitat/forêt, son aménagement consiste à effectuer un débroussaillage et des éclaircies permettant des ruptures entre les cimes des arbres, à créer si nécessaire des pistes d'accès pour les camions de lutte contre l'incendie et à implanter des hydrants.
- une secteur où la nappe est affleurante.
- un secteur soumis au risque inondation.
- un secteur à risque d'affaissement dû à d'anciens travaux miniers identifié par une trame spécifique sur les plans de zonage.

- Les nouvelles constructions sont interdites dans les secteurs soumis à un aléa d'effondrement localisé de niveau moyen ou faible.

Les nouvelles constructions sont autorisées avec prescriptions, tel que définies dans la circulaire PPRM du 3 mars 2008, toute nouvelle construction dans les secteurs soumis à un aléa tassements de niveau faible

Les nouvelles constructions sont autorisées avec prescriptions, tel que définies dans la circulaire PPRM du 3 mars 2008, toute nouvelles constructions de gaz de mine de niveau faible.

Adaptations mineures

Lorsqu'un immeuble bâti n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Les dispositions des articles 3 à 14 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Rappels réglementaires

Le territoire communal renfermant plusieurs sites archéologiques, il est rappelé qu'en application de la loi n°2001-44 du 7 janvier 2001 et des circulaires n°8784 du 12 octobre 1987 et n°2771 du 20 octobre 1993, sont susceptibles d'être soumises à des prescriptions visant à la protection du patrimoine archéologique

- toute demande d'utilisation du sol, en particulier autorisations de construire, de lotir, de démolir, d'installation de travaux divers, ainsi que le certificat d'urbanisme concernant les secteurs objets de la liste et de la carte des zones archéologiques figurant dans le rapport de présentation du PLU,
- toute demande du même type concernant hors de ces zones, des projets (en particulier ZAC) dont l'assiette correspond à des terrains de plus de 1 hectare d'emprise.

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les servitudes d'utilité publique mentionnées en annexe au plan.

Dispositions applicables aux constructions ou installations général

Pour les ouvrages en superstructure concernant les équipements liés

- soit aux réseaux divers : eau potable, gaz, électricité, eaux usées, télécommunication,
- soit aux équipements publics tels que déchetterie, abribus, locaux techniques de services d'intérêt

COMMUNE DE CONNAUX, GARD
REVISION SIMPLIFIEE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

- soit aux voies de circulation terrestres (routes, voies ferrées, ...) telle que station service —
Il peut être fait application des dispositions spécifiques et en particulier de celles relatives aux installations classées, l'implantation de ces ouvrages d'intérêt général n'est pas soumise obligatoirement aux règles de zonage, voies et parcellaires, ainsi qu'aux emprises publiques prévues par le présent règlement.

Les demandes correspondantes sont instruites compte tenu de l'intérêt général. Elles sont accordées ou rejetées par l'autorité compétente.

Les autorisations peuvent être assorties de certaines conditions non contraires aux législations spécifiques concernant éventuellement les réalisations visées.

Isolation phonique

La route départementale n°6086 (ex route nationale 86) est classée « voie à grande circulation » ; en conséquence, les constructions édifiées de part et d'autre de la route nationale sur une bande de 100m doivent bénéficier d'un isolement acoustique conforme aux dispositions de l'arrêté du 29 décembre 1998 (joint dans les annexes du PLU).

Loi Barnier

Le territoire de la commune est traversé par la **RD 6086** (ex RN86) soumise à la loi Barnier du 2 février 1995, par application de l'article L111-1-4 du Code de l'urbanisme interdisant toutes constructions autres que les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux réseaux d'intérêt public et aux bâtiments d'exploitation existant.

En dehors des espaces urbanisés, une bande de 75m de la RD 6086 du côté de la plaine agricole est inconstructible. Cette disposition peut ne plus s'appliquer dès lors que les règles concernant ces zones sont justifiées et motivées au regard notamment des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, urbanistique et paysagère.

Risques sismiques

Le territoire de la commune est situé dans une zone de sismicité (risque sismique très faible) au regard du zonage sismique de la France. Toutes les constructions devront être réalisées conformément aux règles du décret du 14 mai 1991.

Espaces boisés classés

Dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à l'autorisation définie par l'article R 130.1 à 130.6 du Code de l'Urbanisme.

En vertu de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, les défrichements ne sont pas autorisés dans les espaces boisés classés indiqués sur les plans.

ARTICLE N1 — OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone N, y compris les secteurs Ne, Na (inondable et où la nappe est affleurante, Ns et la zone de risque d'affaissement, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes sauf conditions précisées à l'article N2

- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'habitation, d'hébergement hôtelier, de bureaux,
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination industrielle, commerciale et d'artisanat, d'exploitation agricole et forestière
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes à destination d'entrepôt.
- Les constructions nouvelles et l'extension des constructions existantes d'équipements publics ou d'intérêt collectif.
- Les installations classées nouvelles et l'extension des installations classées existantes pour la protection de l'environnement.
- Les terrains de camping.
- Les parcs résidentiels de loisirs.

- Les villages de vacances classés en hébergement léger.
- Les habitations légères de loisirs.
Le stationnement isolé de caravanes.
- Les affouillements ou les exhaussements de sols de plus de 100 m² et d'une hauteur supérieure ou égale à 2 mètres.
- Les parcs d'attraction.
- Les terrains aménagés pour la pratique de sports ou loisirs motorisés.
- Les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes de plus de 10 unités.
- Les carrières,

En secteur concerné par des risques d'effondrement localisé, de tassement ou d'émission de gaz de mine d'aléa moyen ou fort toutes constructions nouvelles et extensions sont interdites.

De plus dans les zones Na et inondables délimités aux plans du PLU et dans les bandes non aedificandi délimitées de part et d'autre des cours d'eau temporaires ou permanents sont interdits sauf conditions précisées à l'article A2

- Les constructions nouvelles.
- La création de clôtures non transparente aux écoulements.
- Les remblais.

ARTICLE N2 — OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITION

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la zone N, y compris les secteurs Ne, Na (inondable et où la nappe est affleurante, Ns et la zone de risque d'affaissement

L'édification d'ouvrages et outillages techniques nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des réseaux divers (eau potable, assainissement, gaz, électricité, télécommunications...), des ouvrages pour la sécurité publique, des voies de circulation terrestres, aériennes ou aquatiques, des infrastructures ferroviaires, peut être autorisée même si ces installations ne respectent pas le corps de règle de la zone. Toutes justifications techniques doivent être produites pour démontrer les motifs du choix du lieu d'implantation. Dans les secteurs concernés par un risque d'effondrement localisé de niveau faible, ces ouvrages devront être conformes aux règles constructives jointes en annexe au règlement.

- Les affouillements de sol de plus de 100 m² de superficie et de 2 mètres de profondeur ou si leur réalisation n'est pas de nature à modifier l'écoulement naturel des eaux ou à porter atteinte de façon sensible aux champs d'inondation,
- les aires de stationnement ouvertes au public sans création de superstructures.

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dans le secteur Na :

- L'aménagement des constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, avec ou sans changement de destination dans le volume existant,
- Les extensions des constructions, existantes à la date d'approbation du PLU, de 30% de la SHON existante, sans pouvoir excéder 250m² de SHON de surface totale existant compris.
- Les constructions annexes des habitations telles que terrasses non couvertes - piscines - abris (pour voiture ou autre).

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes, dans le secteur Na soumis au risque inondation

- L'aménagement des constructions existantes à la date d'approbation du PLU sous réserve que les travaux ne conduisent pas à

sol agréé après avis du service technique compétent. L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, les cours d'eau, les fossés, ou le réseau d'eau pluviale est interdite.

Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements nécessaires à l'évacuation des eaux pluviales vers un exutoire naturel désigné à cet effet.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales ; le constructeur doit prendre toutes dispositions conformes à l'avis des services techniques responsables. L'évacuation des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées est interdite.

L'ensemble des ruisseaux, valats et fossés drainant le territoire communal doit être maintenu en bon état par un entretien régulier des berges (curage, faucardage...) qui incombe aux propriétaires riverains afin de maintenir un bon écoulement hydraulique.

Toute mise en souterrain, remblaiement ou obstruction de ces exutoires quelles que soient leurs dimensions sont interdits.

Le busage partiel devra être dimensionné pour ne pas créer ou aggraver le risque inondation pour un événement rare, il devra de plus être restreint au minimum.

ARTICLE N5 -CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

La surface des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur.

ARTICLE N6-IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En bordure des voies publiques ou privées les constructions doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées sur les documents graphiques.

A défaut d'indication sur les plans, les constructions peuvent être implantées librement.

ARTICLE N7- IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite sur laquelle le bâtiment n'est pas implanté doit être au moins égale à sa demi hauteur avec un minimum de 4 m.

L'aménagement sans extension d'un bâtiment ne respectant pas les règles ci-dessus peut être admis.

ARTICLE N8 — IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Les annexes de constructions à usage d'habitation doivent être accolées ou intégrées au volume principal sauf cas d'impossibilité technique ou architecturale. Une distance minimale de 4m entre deux bâtiments non contigus devra être respectée.

ARTICLE N9 — EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions à partir du niveau du terrain naturel est limitée à l'étage sur rez de chaussée (R + 1) avec un maximum de 9 m au faîtage.

ARTICLE N11 – ASPECT EXTERIEUR

L'aménagement et l'extension des constructions doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants du site et *des* paysages.

Les restaurations

Elles se feront à l'identique, par réemploi de matériaux utilisés traditionnellement en respectant les formes et les volumes des constructions anciennes.

Les baies en particulier ne pourront être élargies qu'après une étude comparative avec les bâtiments voisins. Tous les documents d'accompagnement (volet paysager) seront joints au projet pour la meilleure intégration du projet.

ARTICLE N12- STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- une zone d'interface habitat/forêt, son aménagement consiste à effectuer un débroussaillage et des éclaircies permettant des ruptures entre les cimes des arbres, à créer si nécessaire des pistes d'accès pour les camions de lutte contre l'incendie et à implanter des hydrants.

ARTICLE N 14 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.