



Commune de Montaren et Saint-Médiers

PLAN LOCAL D'URBANISME

Mise en compatibilité du PLU avec l'opération
d'intérêt général ZAC « Les Sablas »

2 – Règlement

Procédure	Prescription	Arrêt	Approbation
Plan Local d'Urbanisme	15/02/2002	01/10/2010	14/09/2011
Révision simplifiée n°2	26/09/2012		23/10/2013
Modification n°1			23/10/2013
Révision simplifiée n°1	20/12/2012		18/03/2014
Mise en compatibilité			



Agence de Nîmes

188, Allée de l'Amérique Latine
30900 NÎMES
Tél. 04 66 29 97 03
Fax 04 66 38 09 78
nimes@urbanis.fr

Mairie de Montaren et Saint-Médiers

Rue Principale
30 700 MONTAREN ET SAINT-MEDIERS
Tel : 04 66 22 19 52
Fax : 04 66 22 42 62

TITRE 1 – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone Ua

Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone urbaine dense, correspondant aux centre-anciens.

***Un secteur Uaa** est créé pour le hameau de Saint-Médiers indiquant un secteur d'assainissement autonome.*

Des éléments patrimoniaux sont recensés dans la zone Ua au titre de l'article L 123-1 7°. Ces éléments ne peuvent pas être démolis. Une déclaration préalable est nécessaire pour la réalisation de tous travaux sur les ouvrages. Seule la restauration des ouvrages sont autoriser dans la mesure où ils ont pour conséquences une remise à l'identique des ouvrages. »

Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE Ua 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage agricole, autres que celles visées à l'article Ua 2,
- toutes démolitions des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément du patrimoine bâti à protéger.

ARTICLE Ua 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage agricole, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Pour les éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément du patrimoine bâti à protéger, seule la restauration est autorisée, dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence, la remise à l'identique des ouvrages.

Section II – Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE Ua 3 - Accès et voirie

1 – Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement.

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

2 – Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir et permettre aux piétons, aux véhicules privés et ceux des services publics (lutte contre l'incendie, protection civile, enlèvement des ordures ménagères) de circuler.

ARTICLE Ua 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées. Elle doit être alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejet de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit, ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques ou corrosives, et les effluents en provenance de fosses.

En secteur Uaa, toute construction et installation nécessitant un assainissement, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, selon la filière prescrite dans le schéma directeur d'assainissement et conforme à la réglementation (nationale et locale) en vigueur.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe vers un déversoir approprié. Les débits de fuites sont fixés à 7 litres/seconde/hectare.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

Dans la mesure du possible, et dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles est à envisager plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes. Il en est de même pour les paraboles qui ne pourront trouver leur place que sur les éléments de toitures. Les réseaux établis dans le périmètre d'un permis d'aménager ou d'opération d'habitat groupé, doivent être réalisées en souterrain.

ARTICLE Ua 5 - Caractéristiques des terrains

En secteur Uaa, les terrains devront permettre d'accueillir un dispositif d'assainissement autonome selon la filière prescrite dans le schéma directeur d'assainissement. La superficie minimale est ainsi fixée à 1 200 m².

ARTICLE Ua 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer.

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Lorsque le terrain, assiette d'une construction nouvelle, est situé en seconde ligne d'un autre terrain par rapport à la voie publique.

Cas particulier des piscines : Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m.

Pour les parties à plus de 0,60 m, du terrain naturel, le recul est de 3 m.

ARTICLE Ua 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être supérieur à 3 m.

2 – L’implantation en limite séparative est obligatoire sur au moins une limite aboutissant aux voies.

3 – Cas particulier des piscines : Les piscines peuvent être implantées différemment à l’intérieur de la bande de 3 m, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives et pour autant qu’aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m du terrain naturel, le recul est de 3 m.

ARTICLE Ua 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Les constructions non contiguës doivent être édifiées à plus de 3 m l’une de l’autre.

Ces dispositions ne s’appliquent pas à l’édification à rez-de-chaussée de garages ou d’annexes dans la limite de 4 m de hauteur totale.

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

Sans objet

ARTICLE Ua 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 11 m, comptée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu’au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE Ua 11 - Aspect extérieur

Un principe de base : le respect du site : sur toute l’étendue de la zone Ua, la construction doit s’intégrer au site de la « Vieille Ville » et de tout ce qui constitue le décor urbain. Une attention particulière sera apportée aux projets de construction, réhabilitation, restauration intervenant dans la zone Ua compte tenu de leurs caractères patrimonial et historique dû à la présence d’un Monuments Historiques.

La restauration / réhabilitation : le respect des dispositions d’origine : les interventions devront tendre à restituer les constructions dans leur aspect d’origine.

Les éléments et ouvrages identifiés au plan de zonage au titre de l’article L 123-1 7° peuvent être uniquement restaurés dans le but de conserver leur aspect d’origine.

La construction neuve : simplicité et compatibilité avec le site : les constructions neuves présenteront une simplicité, un volume, une unité d’aspect et de matériaux, ainsi que de couleur, compatible avec la bonne économie de la construction et l’harmonie du site urbain.

Est interdit, notamment, tout pastiche d’une architecture étrangère à la région et, en particulier, à celle des immeubles environnants.

Des projets d’architecture contemporaine, susceptibles de présenter un caractère innovant intéressant, résultat d’une réflexion d’ensemble et d’une création artistique certaine, pourront être acceptés, s’ils présentent les qualités requises à une bonne insertion dans le bâti ou l’environnement existant.

Les extensions, modifications ou aménagements des constructions existantes doivent avoir pour effet de conserver l'ordonnancement des façades et assurer une certaine continuité d'architecture en harmonie avec l'existant.

Le volume

Les volumes des constructions devront rester simples et tenir compte dans leur architecture des éléments correspondants des bâtiments voisins en bon état de conservation.

Les toits à une pente sont à interdire sauf pour les constructions de faibles volumes s'appuyant sur les murs de l'habitation principale.

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.

Toitures - Couvertures

Les couvertures devront être réalisées en tuiles traditionnelles dites tuiles canal ou rondes.

Les souches de cheminées seront de type traditionnel, sans éléments décoratifs étrangers. Les mini-toitures de tuiles à une pente sont à proscrire.

Les toitures terrasses sont interdites en zone Ua. Seule la création de terrasse couverte, évoquant les anciens séchoirs typique du paysage urbain gardois, peut également être acceptée, si elle s'inscrit dans une certaine logique de disposition architecturale avec le reste de la toiture.

Façades

Les enduits, les menuiseries et les huisseries extérieures doivent emprunter aux éléments correspondants des édifices voisins par leur simplicité, leur couleur, leur modulation.

Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits à l'exception d'ouvrages caractéristiques associés à une certaine typologie architecturale.

Pour les extensions, les matériaux utilisés pour les façades et la couverture seront identiques à ceux du bâtiment existant.

Traitement des maçonneries en pierre de taille.

Tous les éléments en pierre de taille (encadrements, bandeaux, chaînes d'angles, corniches, parements de façades, etc.) seront conservés apparents et nettoyés par brossage et lavage à faible pression. Les ravalements au « chemin de fer » par grattage, ponçage ou bouchardage sont interdits. Les maçonneries constituées de moellons de pierre de taille assisée, seront laissées apparentes, rejointoyées avec un mortier de chaux naturelle et sables colorés, d'aspect gratté au nu de la pierre et de la tonalité de la pierre.

Traitement des maçonneries de moellons de « tout-venant ».

Les maçonneries constituées de moellons de « tout venant, galets, briques pleines, ... » seront enduites avec un mortier traditionnel à la chaux naturelle ; l'utilisation du ciment, même blanc est à exclure.

Couleur et enduits

La couleur des façades sera obtenue par la coloration naturelle de l'enduit, en fonction des sables et liants qui y seront incorporés. Les éléments accessoires doivent être traités avec une simplicité extrême et en parfaite insertion avec le site. Les couleurs des enduits devront respecter la palette des couleurs autorisées, disponible en Mairie.

Menuiseries

Les menuiseries seront selon leur état de conservation, soit restaurées par greffes, soit refaites à neuf à l'identique des modèles anciens existants. Les volets à barres et écharpes sont à exclure.

Les fenêtres seront en bois, à peindre, traitées de façon traditionnelle, à la française, à 2 battants à petits bois à 6 ou 8 vitrages.

Les menuiseries métalliques acier ou alu pré laqué pourront être acceptées pour la réalisation de vitrines en fonction de la nature et qualité des baies.

Devanture de boutiques.

Les anciennes devantures en bois, d'intérêt reconnu seront conservées et restaurées et devront être restituées dans leurs dispositions d'origine. Seules les découvertes d'éléments architecturaux en pierre de taille intéressants tels que linteaux cintrés clavés, linteau droit en plate-bande pourraient justifier de la suppression de boutiques anciennes.

Annexes

Elles doivent être traitées avec les mêmes soins que le bâtiment principal.

Les climatisations et les panneaux solaires, les antennes et paraboles, conduits de fumée ne pourront être installés en façade et devront être intégrés dans les constructions et dissimulés pour ne pas être vus depuis le domaine public et autres lieux accessibles au public.

Les canalisations de gestion des eaux pluviales sont les seules canalisations acceptés. Elles devront être traitées dans le même soin et intégrées à la façade.

Clôtures

Dans l'ancienne agglomération, les clôtures seront constituées

- soit d'un mur plein de 180 cm maximum de hauteur. Le dessus sera arrondi en « chaperon » et enduit
- soit d'un mur bahut de 80 cm surmonté d'une grille métallique de 1m de hauteur, à barreaudage vertical.

Les parties maçonnées seront enduites ton pierre locale ou d'une couleur s'apparentant à la tonalité générale du sol parmi la palette des couleurs choisie par la Commune.

ARTICLE Ua 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, 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 aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitation :
 - au moins une place de stationnement par logement.
 - un garage pour tout nouveau logement créé, ou lorsqu'un bâtiment existant est transformé en habitation. Cette règle ne s'applique pas dans le cas de réaménagement d'un logement ne possédant pas de garage à l'origine,
- pour les constructions à usage de bureau, y compris les bâtiments publics, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher hors œuvre nette de l'immeuble.
- pour les commerces courants, une surface affectée au stationnement au moins égale à 60% de surface de plancher hors œuvre nette de l'établissement.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes
sur le terrain d'assiette de l'opération

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

ARTICLE Ua 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE Ua 14 - Coefficient d' Occupation du Sol

Non règlementé.

Chapitre 2 – Dispositions applicables à la zone Ub

Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone de mixité urbaine (habitat, commerces et de services).

Un secteur Ubu est créé dans le secteur du Clos d'Uzès Sud, indiquant un secteur plus éloigné du centre-ancien, moins dense. Une partie du secteur est classée en secteur Ubua indiquant un secteur d'assainissement autonome.

Des éléments patrimoniaux sont recensés dans la zone Ub au titre de l'article L 123-1 7°. Ces éléments ne peuvent pas être démolis. Une déclaration préalable est nécessaire pour la réalisation de tous travaux sur les ouvrages. Seule la restauration des ouvrages sont autoriser dans la mesure où ils ont pour conséquences une remise à l'identique des ouvrages.

Le long de la partie urbanisée du Rieu, un secteur Ubi est créé pour représenter la zone inondable d'aléa fort (secteur urbain) représentée par une trame bleue. Elle est assortie de prescriptions spécifiques. »

Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE Ub 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les constructions à usage industriel autres que celles visées à l'article Ub 2
- les constructions à usage agricole, autres que celles visées à l'article Ub 2,
- toutes démolitions des éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément du patrimoine bâti à protéger.

En secteur Ubi, sont interdits à l'exception des travaux, constructions, aménagements, ouvrages, ou installations qui font l'objet de prescriptions obligatoires dans l'article 2 suivant :

- les constructions nouvelles,
- les reconstructions des bâtiments sinistrés par une inondation,
- la création ou l'extension de plus de 20% d'emprise au sol ou de plus de 20% de l'effectif des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques,
- l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20 m² supplémentaires des locaux d'habitation existants, à l'exception de celles visées à l'article suivant,
- l'extension de l'emprise au sol supérieure à 20% de l'emprise existante des locaux d'activités et de stockage existants, à l'exception de celles citées à l'article suivant,
- la création de plus de 20 m² d'emprise au sol d'annexes,
- la modification de constructions existantes allant dans le sens d'une augmentation de la vulnérabilité ou dans le sens de l'augmentation du nombre de logements, à l'exception de ceux cités à l'article suivant,
- la création de nouvelles stations d'épuration,

- la création de nouvelles déchetteries,
- la création de serres et châssis en verre ou en plastique de plus de 1,80 m de hauteur,
- la création de nouveaux campings ou parcs résidentiels de loisirs,
- la création de nouvelles aires d'accueil des gens du voyage,
- tous remblais, dépôts de matériaux et conditionnements susceptibles d'être emportés, de gêner les écoulements ou de polluer les eaux en cas de crue, et en particulier, les décharges, dépôts d'ordures, de déchets ou de produits dangereux ou polluants,
- la création des parcs souterrains de stationnement de véhicules,
- la création de nouveaux cimetières.

ARTICLE Ub 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

- Les constructions à usage industriel, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Les constructions à usage agricole et industrielles, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité ni nuisance et en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens et sous réserve que leur volume ou leur aspect extérieur soit compatible avec le milieu environnant.
- Pour les éléments et ouvrages recensés au plan de zonage comme un élément du patrimoine bâti à protéger, seule la restauration est autorisée, dans la mesure où ces travaux ont pour conséquence, la remise à l'identique des ouvrages.

En secteur Ubi, sont admis sous conditions :

a) La reconstruction est admise sous réserve :

- que, si elle est consécutive à un sinistre, ce sinistre ne soit pas une inondation,
- de ne pas créer de logements ou d'activités supplémentaires,
- que l'emprise au sol projetée soit inférieure ou égale à l'emprise au sol démolie,
- de ne pas augmenter le nombre de niveaux,
- que la surface du 1er plancher aménagé soit calée au minimum à la cote TN +100cm.
- que la reconstruction des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques n'augmente pas l'effectif de plus de 20%.

b) L'extension des établissements recevant des populations vulnérables et des établissements stratégiques est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol et de 20% de l'effectif, sous réserve que la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN +100 cm et que le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +100 cm.

c) L'extension de l'emprise au sol des locaux de logement existants est admise supplémentaires, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN +100 cm.
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +100 cm.

Dans le cas de locaux de logement existants disposant d'un étage accessible au-dessus de la cote TN+100 cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 100 cm), dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la TN + 100cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),

- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +100 cm.

d) L'extension de l'emprise au sol des locaux d'activités existants est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que :

- la surface du plancher aménagé soit calée à la cote TN + 100 cm.
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la TN + 100 cm.
- Dans le cas de locaux d'activités de bureau, d'artisanat ou d'industrie disposant d'un étage accessible au-dessus de la TN +100 cm, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN + 100 cm), dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :
- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +100cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
 - le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 100 cm.

Dans le cas de locaux d'activités de commerce, l'extension pourra être autorisée au niveau du plancher existant (et non plus à TN+100 cm), sans condition d'étage accessible, dans la limite de 20% de l'emprise au sol, sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +100 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 100 cm.

e) L'extension de l'emprise au sol des locaux de stockage (incluant les bâtiments d'exploitation agricole) est admise dans la limite de 20% d'emprise au sol supplémentaire sous réserve que :

- l'extension s'accompagne de mesures compensatoires (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN +100 cm et réseau électrique de l'extension descendant et hors d'eau),
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 100 cm.

f) L'extension au-dessus de la cote TN +100 cm des bâtiments existants de logements et d'activités sans création d'emprise au sol est admise sous réserve :

- qu'elle ne crée ni logement supplémentaire, ni d'activité supplémentaire.
- qu'elle s'accompagne de mesures compensatoires de nature à diminuer la vulnérabilité du reste du bâtiment lui-même (pose de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote TN + 100cm).

g) la modification de construction avec changement de destination est admise sous réserve que :

- la surface de plancher aménagé soit calée à la cote minimale de TN + 1,00 mètre,
- le reste du bâtiment soit équipé de batardeaux à chaque ouvrant situé sous la cote de TN + 1,00 mètre.

h) Les piscines individuelles enterrées sont admises à condition qu'un balisage permanent du bassin par des barrières soit mis en place pour assurer la sécurité des personnes et des services de secours.

i) Les parcs de stationnement de plus de 10 véhicules, non souterrains, sont admis sous réserve :

- qu'ils soient signalés comme étant inondable,
- que leur évacuation soit organisée à partir d'un dispositif de prévision des crues ou d'alerte,
- qu'ils ne créent pas de remblais,
- qu'ils ne créent pas d'obstacle à l'écoulement des crues.

j) Les opérations déblais/remblais sont autorisées à condition qu'elles ne conduisent pas à une augmentation du volume remblayé en zone inondable.

k) Les aménagements publics légers, tels que le mobilier urbain, sont admis sous réserve d'être ancrés au sol.

Section II – Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE Ub 3 - Accès et voirie

1 – Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les occupations et utilisations du sol admises à l'article Ub1, seront interdites si elles nécessitent la création d'accès directs particuliers sur les sections de la Route Départementale 981.

L'opération d'aménagement ou la construction de bâtiments nécessitant la création d'un accès depuis une voie bordée d'arbres, peut être interdite :

- si la réalisation de l'accès nécessite l'abattage d'un ou plusieurs arbres,
- si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la route.

2 – Voirie

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

Les caractéristiques des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, (largeur minimale de la partie roulante : 4,00 mètres).

Les voies en impasse ne doivent pas desservir plus de 6 logements. Les voies en impasses à créer doivent être aménagées, dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et ceux de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE Ub 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées. Elle doit être alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les rejets d'eaux claires (drainage, eaux de ruissellement des cours et des terrasses, eaux pluviales, eaux de vidange de piscines et cuves ou rejet de pompe à chaleur...) de quelque nature ou provenance que ce soit, ne doivent en aucun cas rejoindre le réseau séparatif des eaux usées.

Sont également prohibés, les rejets d'hydrocarbures, de substances chimiques ou corrosives, et les effluents en provenance de fosses.

En secteur Ubua, toute construction et installation nécessitant un assainissement, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, selon la filière prescrite dans le schéma directeur d'assainissement et conforme à la réglementation (nationale et locale) en vigueur.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe vers un déversoir approprié. Les débits de fuites sont fixés à 7 litres/seconde/hectare.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

Dans l'attente de la mise en souterrain des réseaux, le développement des câbles des lignes nouvelles est à envisager plaqué contre les façades, horizontalement sous les éléments d'architecture, tels que les corniches, bandeaux, etc... et verticalement en limites mitoyennes.

Les réseaux établis dans le périmètre des permis d'aménager et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ub 5 - Caractéristiques des terrains

En secteur Ubua, les caractéristiques des terrains devront être conformes aux conditions définies par la filière autorisée dans le schéma directeur d'assainissement. La superficie minimale est ainsi fixée à 1 200 m².

ARTICLE Ub 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent s'édifier :

- soit à l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer,
- soit dans le prolongement des constructions existantes,
- soit avec un recul minimal :
 - o de 5 m par rapport à l'alignement pour la circulation automobile,
 - o de 3 m par rapport à l'alignement pour la circulation piétonnière ou pour les espaces libres plantés

Cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées déjà construites, dans ce cas la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Toutefois, les implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises :

- Lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Le long d'une voie nouvelle créée dans le cadre d'opérations d'ensemble et d'habitat groupé, afin de permettre notamment la réalisation de constructions groupées et compte tenu de la nécessité d'adaptation pour une bonne composition de l'opération.

Cas particulier : piscines

Les piscines peuvent être implantées différemment, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m, par rapport à l'alignement et pour autant qu'aucun élément lié à ces ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60m, du terrain naturel, le recul est de 3 m.

Route Départementale

De part et d'autre de la RD981, les constructions et installations seront édifiées avec une marge de recul de 25 m à compter de l'axe de la route départementale.

Le recul est de 15 m pour les autres routes départementales.

ARTICLE Ub 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

1 – A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapprochée, doit être supérieur à 3 m.

2 – Cas particulier des piscines : Les piscines peuvent être implantées différemment à l'intérieur de la bande de 3 m, sous réserve de respecter un recul minimal de 1 m par rapport aux limites séparatives et pour autant qu'aucun élément lié aux ouvrages ne soit surélevé de plus de 0,60 m par rapport au terrain naturel.

Pour les parties réalisées à plus de 0,60 m du terrain naturel, le recul est de 3 m.

ARTICLE Ub 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non règlementé

ARTICLE Ua 9 - Emprise au sol

Non règlementé

ARTICLE Ub 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 9 mètres, mesurée à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE Ub 11 - Aspect extérieur

L'architecture ne doit pas justifier un modernisme intempestif qui serait en contradiction avec la volonté d'intégration dans l'environnement. De même les pastiches et les anachronismes doivent être éliminés. Entre ces deux extrêmes, il y a place pour une architecture simple et adaptée au caractère du « pays ».

En cas d'utilisation de l'énergie solaire (principe actif ou passif), soit en façade, soit en toiture, ces éléments d'architecture devront être partie intégrante de la conception de l'ensemble de la construction et devront figurer sur les plans et élévations annexés à la demande de permis de construire.

Les éléments et ouvrages identifiés au plan de zonage au titre de l'article L 123-1 7° peuvent être uniquement restaurés dans le but de conserver leur aspect d'origine.

En secteur Ubi, les clôtures doivent assurer le libre écoulement des eaux. Les clôtures en durs sont interdites, les clôtures grillagées sont autorisées à condition d'être à large maille (supérieure à 5 cm de côté).

ARTICLE Ub 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations 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 aires de stationnement est de 25 m², y compris les accès.

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

Il est exigé :

- pour les constructions à usage d'habitat collectif :
 - au moins une place de stationnement par logement de moins de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
 - au moins deux places de stationnement par logement de plus de 60 m² de surface de plancher hors œuvre nette,
 - une place de stationnement par logement social locatif ayant reçu une aide de l'état.
- pour les constructions à usage d'habitat individuel :
 - au moins deux places de stationnement par logement.
- pour les autres constructions, y compris les bâtiments publics, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement du personnel et des visiteurs, des véhicules de livraison, de transport et de service, ainsi que les surfaces et caractéristiques géométriques nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules en dehors de la voie publique.

Suivant la nature de l'activité, il est nécessaire de respecter au minimum :

- Bureaux : une place par tranche de 30 m² de SHON.
- Ateliers : une place par tranche de 60 m² de SHON.
- Entrepôts : une place de véhicules légers et une place de poids-lourds par tranche de 160 m² de SHON.
- Vente ou expo-vente : une place par tranche de 40 m² de SHON.
- Restauration : une place pour 4 couverts, outre celles réservées au personnel.

- Hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement, outre celles réservées au personnel.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les parcelles de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur des dites parcelles et à ne présenter que le minimum d'accès sur la voie publique nécessaire à leur desserte.

Modalités d'application dans le cas de places de parking manquantes sur le terrain d'assiette de l'opération

Il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

ARTICLE Ub 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantées, à raison d'un arbre de haute tige par 50 m² de terrain.

Dans les opérations d'ensemble ou les habitations groupées réalisées sur un terrain de plus de 3 000 m², 10% au moins de cette superficie doivent être réservés en espaces libres pour les plantations, les espaces piétonniers et de jeux, à l'exclusion des voiries et parkings.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE Ub 14 - Coefficient d' Occupation du Sol

Le coefficient d'Occupation du Sol applicable au secteur Ub est fixé à 0,4.

Le coefficient d'Occupation du Sol applicable aux secteurs Ubu et Ubua est fixé à 0,3.

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires, hospitaliers, sportifs, socio-éducatifs, ni aux équipements publics et d'infrastructure.

Chapitre 3 – Dispositions applicables à la zone Ue

Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone destinée principalement à accueillir des activités économiques, industrielles, artisanales, commerciales et de services. »

Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE Ue 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les constructions nouvelles à usage d'habitation.

ARTICLE Ue 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être admises sous conditions :

- la réhabilitation et l'extension mesurée des constructions d'habitation existantes, mais non liées à une activité, à condition de ne pas créer de logement nouveau.

Section II – Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE Ue 3 - Accès et voirie

1 – Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimale : 4,00 mètres).

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les occupations et utilisations autorisées par l'article Ue1 et 2, seront interdites si elles nécessitent la création d'un accès direct particuliers sur la section de la route départementale n°981.

2 – Voirie

Les voies et passages, tant publics que privés, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc...

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse à créer doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

ARTICLE Ue 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées. Elle doit être alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'assainissement qui ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les eaux résiduaires notamment industrielles, ne peuvent être rejetées au réseau collectif d'assainissement sans autorisation.

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

3 – Assainissement – eaux pluviales

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

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe vers un déversoir approprié. Les débits de fuites sont fixés à 7 litres/seconde/hectare. Le bassin de rétention sera dimensionné sur la base de 1000l/ha.

Les eaux traversant cette zone doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

Les branchements de tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

Les lotisseurs et promoteurs doivent mettre en place une infrastructure souterraine destinée à chacun de ces réseaux dans l'emprise des permis d'aménager et des opérations groupées ;

ARTICLE Ue 5 - Caractéristiques des terrains

Non règlementé

ARTICLE Ue 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantées au-delà des marges de recul suivantes :

- Pour la route départementale n°981, 25 m de l'axe de la voie,
- Pour toutes les voies ouvertes à la circulation, le recul minimal à observer est de 6 m de l'axe de la voie pour toutes les constructions.
- Les équipements d'infrastructure peuvent être implantés différemment suivant leur nature.

ARTICLE Ue 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative sauf pour les constructions en limite de la zone Ub, qui doivent être éloignées des limites séparatives d'au moins 5 mètres.

ARTICLE Ue 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non règlementé

ARTICLE Ue 9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 60% de la surface du lot.

Cette emprise doit être telle que l'espace extérieur du lot puisse être aménagé d'aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement de l'activité, tout en tenant compte du pourcentage des espaces à traiter en massif planté.

ARTICLE Ue 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles ou des surélévations des bâtiments existants est fixée à 10 m, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE Ue 11 - Aspect extérieur

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Pour les volumes construits jusqu'en limite séparative, les faîtages doivent être perpendiculaires à cette limite.

ARTICLE Ue 12 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Réservation minimale pour les programmes tertiaires ou d'activités diversifiées :

- a) Pour le personnel, il doit être aménagé une aire de stationnement pour 2 emplois.
- b) Pour le logement de fonction éventuel, il doit être aménagé deux places de stationnement.
- c) Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des visiteurs, ainsi que les surfaces et caractéristiques géométriques nécessaires pour permettre à la fois le stationnement et les manœuvres de chargement et de déchargement des véhicules.

Suivant la nature de l'activité, il est nécessaire de respecter au minimum :

- Bureaux : une place par tranche de 30 m² de SHON.
- Ateliers : une place par tranche de 60 m² de SHON.
- Entrepôts : une place de véhicules légers et une place de poids-lourds par tranche de 160 m² de SHON.
- Vente ou expo-vente : une place par tranche de 40 m² de SHON.
- Restauration : une place pour 4 couverts, outre celles réservées au personnel.
- Hébergement hôtelier : une place par unité d'hébergement, outre celles réservées au personnel.

ARTICLE Ue 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues. Les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

Les espaces non bâtis ainsi que les aires de stationnement de plus de 500 m² doivent être plantés à raison d'un arbre de haute tige au moins par 50 m² de terrain.

Des haies vives ou clôtures destinées à masquer les divers dépôts et installations doivent être créées.

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE Ue 14 - Coefficient d' Occupation du Sol

Le coefficient d'Occupation du Sol applicable à cette zone est fixé à 0,60.

Le COS n'est pas applicable aux constructions ou aménagements des équipements publics, de superstructure, ni aux équipements d'infrastructure.

TITRE III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 – Dispositions applicables à la zone I AU

Caractère de la zone

Cette zone, non équipée et à caractère naturel, est destinée à l'urbanisation future au-delà de l'échéance et des besoins prévisibles du présent PLU.

Elle est composée de 4 secteurs :

- I AU La Barralette – à vocation d'activité. Il s'agit d'un secteur iAU, secteur en attente de projet de la collectivité – article L 123-2 du code de l'urbanisme – servitude d'une durée de cinq ans maximum.
- I AU Lou Coudou à vocation d'habitat ;
- I AU au cœur du village récent à vocation d'équipement et d'espace public ;
- I AU Clos d'Uzès sud, à vocation d'habitat.

Compte tenu de sa spécificité, chacun de ces secteurs devra faire l'objet d'une étude préalable d'urbanisme portant notamment sur :

- la définition du programme : type d'habitat ou d'emploi, équipements publics et de service, ...
- l'organisation générale : potentialités et contraintes du site, intégration dans le contexte de l'agglomération, fonctionnement interne, ...
- le phasage des opérations : besoins en logements, seuils d'équipements, logique technique, ...

L'ouverture à l'urbanisation du secteur, à partir des conclusions de cette étude préalable, sera possible par modification du PLU. En attente, cette zone doit être protégée de toute construction. En conséquence :

Section I – Nature de l'Occupation et de l'utilisation du sol

ARTICLE I AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le camping, le caravanning et les parcs résidentiels de loisirs,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les constructions nouvelles.

En secteur 1AU, toutes constructions et installations nouvelles d'une superficie de plancher supérieure à 5 m², sont interdites à l'exception de celles énumérées à l'article 2.

ARTICLE I AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En zone 1AU, sans objet.

En secteur 1AU^p, pour les constructions et installations d'une superficie de plancher de plus de 100 m² sont admis :

- les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination ou la réfection,
- l'extension limitée à 40 m² de surface de plancher supplémentaire.

Section II – Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE I AU 3 – zone 4AU - Accès et voirie

Sans objet.

ARTICLE I AU 4 - Desserte par les réseaux

Sans objet.

ARTICLE I AU 5 - Caractéristiques des terrains

Sans objet.

ARTICLE I AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

En zone 1AU et 1AU^p, les constructions et installations autorisées seront implantées à plus de 10 mètres des limites d'emprise publique.

ARTICLE I AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En zone 1AU et 1AU^p, les constructions et installations autorisées seront implantées à plus de 5 mètres des limites séparatives.

ARTICLE I AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Sans objet

ARTICLE I AU 9 - Emprise au sol

Sans objet.

ARTICLE I AU 10 - Hauteur des constructions

Sans objet.

ARTICLE I AU 11 - Aspect extérieur

Sans objet.

ARTICLE I AU 12 - Stationnement

Sans objet.

ARTICLE I AU 13 - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Sans objet.

Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol

ARTICLE I AU 14 – zone 4AU - Coefficient d’ Occupation du Sol

Sans objet

Chapitre II – Dispositions applicables à la zone 4AU

Caractère de la zone

La zone 4AU est une zone destinée à accueillir des activités commerciales, de service et équipements publics ou d'intérêt collectif.

Elle ne peut être ouverte à l'urbanisation que dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble unique incluant pour partie la zone 1AU limitrophe, la zone 4AU ne correspondant qu'à la première phase de réalisation de la ZAC « Les Sablas ».

Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE 1 – zone 4AU - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions nouvelles à destination d'habitation,
- les constructions à destination d'activités agricoles ou forestières,
- les constructions à destination d'activités industrielles,
- les constructions à destination d'activités artisanales,
- les entrepôts,
- les constructions à destination d'hébergement hôtelier,
- les installations classées pour la protection de l'environnement exception faite de celles visées à l'article 2 ci-après,
- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction d'un bâtiment ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- les terrains de camping et de caravanning, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacances classés en hébergement léger,
- le stationnement des caravanes hors construction close,
- le dépôt extérieur de véhicules,
- les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction
- les habitations légères de loisirs.

ARTICLE 2 – zone 4AU - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Sont autorisées sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration correspondant à des activités de service ou commerciales autorisées sur la zone.

Hormis pour les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) soumises à leur propre réglementation, toutes les autres activités envisagées devront satisfaire aux dispositions des réglementations en vigueur à savoir le décret du 31 août 2006 ainsi que l'arrêté préfectoral du 11 juillet 2008 tous deux, relatifs à la lutte contre les bruits de voisinage. Il convient de noter que cet arrêté préfectoral (art. 5) impose la réalisation d'une étude d'impact des nuisances sonores avant l'implantation d'activités potentiellement gênantes.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone 4AU est en outre conditionnée à la réalisation des travaux et aménagements permettant de mettre hors d'eau les terrains pour une pluie de période de retour 100 ans ; après exondation, les nouveaux planchers créés devront en tous points être calés au minimum à la cote TN + 30 cm.

Section II – Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE 3 – zone 4AU - Accès et voirie

1 – Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, stationnement (largeur minimum : 2,50 m par voie de circulation en sens unique et 5,00 m pour les voies de circulation en double sens).

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

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Les occupations et utilisations du sol autorisées en application des articles 1 et 2 seront interdites si elles nécessitent la création d'un accès direct particulier sur la RD 981. Toute création d'un nouvel accès et tout changement de destination d'accès existants sur la RD 981 sont interdits.

2 – Voirie

Les voies et passages, tant publics que privés, doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment répondre aux conditions exigées par le trafic poids lourds.

Les voies en impasse à créer doivent se terminer par un dispositif permettant aux véhicules de fort tonnage de faire demi-tour sans manœuvre.

ARTICLE 4 – zone 4AU - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public de distribution d'eau potable de caractéristiques adaptées et alimentée en quantité suffisante par une ressource conforme à la réglementation en vigueur.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau public d'eaux usées.

Le réseau public d'eaux usées ne peut recevoir que des eaux domestiques (eaux vannes et eaux ménagères) ou des effluents de même nature et composition que les eaux à dominante domestique (eaux industrielles prétraitées).

Les eaux usées autres que domestiques ne peuvent être rejetées au réseaux d'assainissement collectif sans autorisation préalable de l'exploitant ; celle-ci pourra être subordonnée à la mise en place d'un prétraitement et /ou prendre la forme d'une convention de rejet spécifiant les conditions d'acceptation des effluents au réseau collectif.

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

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les aménagements réalisés doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau, sans générer d'apport dont l'importance serait incompatible avec la capacité de l'émissaire.

Les dispositifs de rétention des eaux de ruissellement réalisés par l'aménageur seront dimensionnés à l'échelle de la zone 4AU, sur la base d'un ratio de 100l/m² imperméabilisé avec un débit de fuite de 7 litre/seconde/hectare ou de la norme en vigueur à la date de dépôt de la demande d'autorisation d'urbanisme dans le cadre du dossier Loi sur l'Eau.

Les bassins de rétention seront obligatoirement traités et aménagés en espaces paysagers

Les eaux traversant la zone doivent être préalablement traitées avant tout rejet dans le réseau public.

4 – Electricité – Téléphone – Télédistribution – Eclairage public

Les branchements de tous les réseaux doivent être établis en souterrain.

Les aménageurs doivent mettre en place une infrastructure souterraine destinée à chacun de ces réseaux dans l'emprise de l'opération d'aménagement.

ARTICLE 5 – zone 4AU - Caractéristiques des terrains

Sans objet

ARTICLE 6 – zone 4AU - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions doivent être implantés au delà des larges de recul suivantes :

- Pour la RD 981 : recul minimal de 25 m de l'axe de la voie hors agglomération et 15 m de l'axe de la voie en agglomération au sens du Code de la Route.
- Pour toutes les autres voies et emprises publics, existantes ou futures : recul minimal de 4,00 m.

ARTICLE 7 – zone 4AU - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions peuvent s'implanter librement, exception faite sur les limites correspondant aux limites de la zone 4AU par rapport auxquelles elles devront respecter un recul d'au moins 5 mètres.

ARTICLE 8 – zone 4AU - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non règlementé

ARTICLE 9 – zone 4AU - Emprise au sol

L'emprise au sol de l'ensemble des constructions édifiées sur la zone 4AU ne doit pas excéder 60% de la superficie totale de la zone.

Cette emprise doit être telle que soient aménagées les aires d'évolution et de stationnement nécessaires au bon fonctionnement des activités, tout en tenant compte du pourcentage des espaces à traiter en espaces non imperméabilisés / espaces verts plantés.

ARTICLE 10 – zone 4AU - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10,00 m, mesurée à partir de terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, incluant la rehausse de 30 cm par rapport au terrain naturel imposée du fait de la contrainte ruissellement.

Sur une bande d'une largeur de 25 m mesurée de part et d'autre de la limite externe de la voie de desserte centrale de la zone 4AU, la hauteur des constructions sera limitée à 6,00 m, mesurés à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus, incluant la rehausse de 30 cm par rapport au terrain naturel imposée du fait de la contrainte ruissellement

ARTICLE 11 – zone 4AU - Aspect extérieur

Par leur aspect, leur volume, les constructions et autres modes d'occupation du sol ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site et au paysage urbain.

Les volumes bâtis doivent rester simples.

Toutes les façades d'un volume construit (y compris les façades arrières) doivent être traitées de manière équivalente, avec le même soin apporté à la qualité de réalisation et aux choix des matériaux.

Les bâtiments annexes seront traités avec le même soin que les bâtiments principaux.

Par ailleurs, l'implantation sur la parcelle et les volumes bâtis doivent tenir compte de la vocation et de l'organisation des prolongements extérieurs que sont les aires de stationnement, les aires de stockage, les aires d'évolution des camions de livraison... ; ces aires de stockage doivent être les moins visibles possible depuis les voies et espaces publics extérieurs à la zone.

Sont autorisés :

- les façades en matériaux naturels et laissés bruts, non traités (pierre, bois...)
- les façades enduites ;
- les bardages métalliques non réfléchissants.

En cas d'utilisation d'enduits ou de peintures, la palette de couleurs doit être réduite (2 à 3 couleurs par construction), avec la présence dominante d'un seul coloris (une couleur fortement prégnante).

La décoration gratuite, sans rapport avec l'activité ou la construction (fausses fenêtres, fausses colonnes, rayures, bandes, hachures, etc.) est exclue.

Sont autorisées les toitures suivantes :

- les toitures en pente (33% maximum) recouvertes de tuiles canal ou similaires de teinte claire ;
- les toits terrasses.

L'utilisation d'éléments translucides non teintés, correctement incorporés à la composition architecturale, peut être admise pour l'éclairage des locaux d'activités.

L'installation de panneaux solaires et photovoltaïques en toiture est autorisée à condition qu'ils soient intégrés à la pente du toit ou, dans le cas de toitures terrasses, qu'ils soient masqués par un acrotère de hauteur suffisante.

Les aires de stockage à l'air libre doivent être masquées par des écrans bâtis ou végétaux de façon à les rendre le moins visibles possible depuis les voies d'accès et les routes avoisinantes.

En limite de la RD 981, les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rigides de 1,80 m de hauteur mesurée à partir du terrain naturel, doublé d'une haie arbustive plantée de part et d'autre de la clôture et composée d'essences adaptées au climat local.

Le long des autres voies, les clôtures ne pourront excéder 1,80 m mesuré à partir du terrain naturel et seront constituées :

Soit d'un muret d'une hauteur maximale de 0,60 m, enduit sur les deux faces d'une teinte en harmonie avec celle du bâtiment principal et surmonté d'une grille ou d'un grillage à mailles soudées rigides. Ce grillage sera être doublé d'une haie d'essences adaptées à climat local ;

Soit d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides, doublé d'une haie d'essences locales.

En limites séparatives, les clôtures seront constituées d'une grille métallique ou d'un grillage à mailles soudées rigides, d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée à partir du terrain naturel. Cette grille ou ce grillage pourra être doublé d'une haie d'essences locales.

Les clôtures implantées en limite séparatives de la zone agricole à l'Est seront obligatoirement constituées d'un grillage à mailles soudées rigides, d'une hauteur maximale de 1,80 m mesurée par rapport au terrain naturel et doublée d'une haie arbustive plantée de part et d'autre de la clôture et composée d'essences adaptées au climat local.

Les portails seront coulissants à barreaudage métallique vertical et bordés de deux murs maçonnés et enduits encadrant l'accès à la parcelle. Lorsque deux entrées sont regroupées, les deux portails sont disposés symétriquement par rapport à un mur central marquant la limite entre parcelles contiguës.

ARTICLE 12 – zone 4AU - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Il est exigé les places de stationnement suivantes en fonction de la nature des activités et constructions :

- a) Pour les commerces : 1 place par tranche de 40 m² de surface de plancher
- b) Pour les restaurants : 1 place par 5 m² de surface de salle de restaurant
- c) Pour les bureaux : 1 place pour 20 m² de surface de plancher

Pour le fonctionnement de l'établissement, il doit en outre être aménagé les surfaces nécessaires pour le stationnement des véhicules de livraison, de transport et de service, pour celui des employés.

Conformément à l'article L. 111-19 du Code de l'Urbanisme, pour les commerces soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du Code du Commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du Code du cinéma et de l'image animée, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectée aux aires de stationnement, ne peut excéder un plafond correspondant à 75% de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce.

Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement destinées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement.

La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface.

ARTICLE 13 – zone 4AU - Espaces libres et plantations – Espaces boisés classés

Les plantations existantes doivent être maintenues ; les arbres abattus doivent être remplacés par des plantations au moins équivalentes.

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

Des divers dépôts doivent être masqués par des haies vives composées d'essences locales ; ils seront positionnés de façon à être le moins visibles possibles tant depuis les voies et espaces publics que depuis les habitations proches.

Une bande paysagée de 10 m de large, mesurée à compter de la limite de la voie, sera aménagée le long de la RD 981.

Les plantations seront composées d'essences locales diversifiées, à l'exclusion des Cupressacées ; la plantation de Cyprès est expressément interdite.

Section III – Possibilités maximales d’Occupation du Sol

ARTICLE 14 – zone 4AU - Coefficient d’ Occupation du Sol

Sans objet

ARTICLE 15 – zone 4AU – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

Les constructions devront prendre en compte les objectifs de développement durable et pour cela :

- respecter les normes thermiques permettant de limiter les déperditions d’énergie en hiver et les apports de chaleur en été, de façon à réduire les consommations d’énergie ;
- favoriser la récupération des apports solaires et l’éclairage naturel
- privilégier l’utilisation des énergies renouvelables (solaire, géothermie) ;
- intégrer les dispositifs de collecte et de tri des déchets, y compris des déchets liés aux activités.

ARTICLE 16 – zone 4AU – Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques

Les bâtiments seront raccordés aux réseaux de communications électroniques et numériques existants ou futurs ; les fourreaux et chambres nécessaires au raccordement aux réseaux devront donc être prévus.

TITRE IV – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone A

Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone de richesse économique dans laquelle les terrains doivent être réservés à l'exploitation agricole, l'élevage, et l'exploitation des ressources du sous-sol.

*Elle comprend **un secteur Ap** à vocation agricole où toute construction nouvelle est interdite pour des motifs de protection paysagère.*

Une trame spécifique identifie l'aléa retrait/gonflement des argiles pour une zone très exposée (B1) dans laquelle aucune construction n'est admise. Le territoire communal soumis à ce même aléa mais pour une zone faiblement à moyennement exposée (B2) présente des règles constructives indiquées en pièce 4.3.1 (Notice des risques et des nuisances) du dossier de P.L.U.

Une trame bleue identifie dans le plan de zonage, les secteurs soumis au risque inondation dans lesquels des prescriptions spécifiques sont insérées. Dans les zones de franc-bord toutes les constructions sont interdites ».

Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

En A, toutes constructions ou installations autres que celles visées à l'article A 2.

En secteur Ap :

- toutes les constructions et installations nouvelles ;
- les carrières et les gravières.

En zone inondable identifiée par une trame bleue au plan de zonage, toutes constructions sont interdites à l'exception de celles visées dans l'article a 2.

Dans les zones de franc-bord identifiées dans le plan de zonage, toutes les constructions et les installations sont interdites

En zone très exposée (B1) à l'aléa retrait/gonflement identifiée par une trame spécifique, toutes les constructions et les installations sont interdites.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

En secteur A :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires à l'exploitation agricole et qu'elles soient intégrées ou accolées au bâtiment agricole.
- Les carrières à condition qu'elles soient prévues au schéma départemental, et les installations qui y sont liées.

En zone inondable, identifiée par une trame bleue au plan de zonage, seule l'extension des constructions est autorisée dans la mesure où cette extension permet de créer un niveau sur rez-de-chaussée, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour les habitations et 20% de l'emprise au sol supplémentaire pour les bâtiments d'activités.

Section II – Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE A 3 - Accès et voirie

1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès nouveau ne peut être autorisé sur la RD 981.

2 – Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (Largeur minimale de la voie : 4,00 m).

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

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

2 – Assainissement – eaux usées

a) Toute construction et installation nécessitant un assainissement, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, selon la filière prescrite dans le schéma directeur d'assainissement et conforme à la réglementation (nationale et locale) en vigueur.

b) L'évacuation des eaux ménagères, des eaux industrielles et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe vers un déversoir approprié. Les débits de fuites sont fixés à 7 litres/seconde/hectare.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains devront être conformes aux conditions définies par la filière autorisée dans le schéma directeur d'assainissement. La superficie minimale est ainsi fixée à 2 000 m².

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- Routes Départementales : 25 m de l'axe de la voie pour la RD 981 et pour la RD 979 et 15 m pour les autres voies.
- Les autres voies : 10 m de l'alignement.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions nouvelles doivent s'implanter à 6 m au moins des limites séparatives.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non règlementé

ARTICLE A 9 - Emprise au sol

Non règlementé

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions nouvelles par rapport au terrain naturel et jusqu'à l'égout du toit, est fixée à :

- 5,50 m pour les constructions à usage d'habitation autorisées dans la zone,
- 12 m pour les autres constructions.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur

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

A cet effet une attention particulière doit être apportée à :

- la localisation et la volumétrie des bâtiments afin d'éviter que leur silhouette ne se détache de manière agressive dans le paysage ;
- l'adaptation au sol des constructions, et le traitement de leurs accès et de leurs abords afin de permettre une « cicatrisation » et une végétalisation sur l'ensemble des talus, remblais et déblais, rendus nécessaires par l'installation ;
- le choix des matériaux et leur couleur afin de permettre leur intégration dans la gamme colorée de l'environnement naturel existant.

ARTICLE A 12 - Stationnement

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 – Espaces boisés classés

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

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE A 14 - Coefficient d'Occupation du Sol

Non règlementé

TITRE V – DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre I – Dispositions applicables à la zone N

Caractère de la zone

Extrait du rapport de présentation :

« Il s'agit d'une zone destinée à assurer la sauvegarde des sites naturels et forestiers, coupures d'urbanisation, paysages ou écosystèmes.

Elle comprend des secteurs particuliers :

- *des secteurs Nh correspondant à des zones naturelles à constructibilité limitée (assainissement autonome).*
- *Un secteur Nhr correspondant à des zones naturelles à constructibilité limitée aux seules réhabilitations des constructions existantes.*

Une trame spécifique identifie le risque minier dans laquelle toutes les constructions et les installations sont interdites.

Une trame spécifique identifie l'aléa retrait/gonflement des argiles pour une zone très exposée (B1) dans laquelle aucune construction n'est admise. Le territoire communal soumis à ce même aléa mais pour une zone faiblement à moyennement exposée (B2) présente des règles constructives indiquées en pièce 4.3.1 (Notice des risques et des nuisances) du dossier de P.L.U.

Une trame bleue identifie dans le plan de zonage, les secteurs soumis au risque inondation dans lesquels des prescriptions spécifiques sont insérées. Dans les zones de franc-bord toutes les constructions sont interdites ».

Section I – Nature de l'Occupation et de l'Utilisation du Sol

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits :

- les constructions sauf celles visées dans l'article N 2,
- le stationnement des caravanes,
- les maisons légères démontables et transportables dites « maisons mobiles »,
- les carrières et les gravières,
- les affouillements ou exhaussements qui ne sont pas nécessités par la construction ou la réalisation d'un aménagement autorisé dans la zone,
- le dépôt extérieur de véhicules, matériel ou matériaux,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,
- l'alimentation en électricité, eau potable et télécommunication des constructions autres que celles autorisées ou répertoriées au cadastre.

En secteur Nh : Tous nouveaux bâtiments ou installations sont interdites, seules les extensions des bâtiments sont autorisées selon les termes définis dans l'article N2.

En secteur Nhr : Toutes nouvelles constructions, nouveaux bâtiments ou installations sont interdites. L'extension des constructions existantes est également interdite. Seules les réhabilitations sont autorisées selon les termes définis dans l'article N2.

En zone inondable identifiée par une trame bleue au plan de zonage, toutes constructions sont interdites à l'exception de celles visées dans l'article N 2.

Dans les zones de franc-bord identifiées dans le plan de zonage, toutes les constructions et les installations sont interdites

Une trame spécifique identifie le risque minier dans laquelle toutes les constructions et les installations sont interdites.

En zone très exposée (B1) à l'aléa retrait/gonflement identifiée par une trame spécifique toutes les constructions et les installations sont interdites.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Peuvent être admis :

- les équipements d'intérêt général tels que les équipements d'infrastructure ou de superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public sont autorisés.
- en zone inondable, identifiée par une trame bleue au plan de zonage, seule l'extension des constructions est autorisée dans la mesure où cette extension permet de créer un niveau sur rez-de-chaussée, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol pour les habitations et 20% de l'emprise au sol supplémentaire pour les bâtiments d'activités. Dans la zone inondable les équipements d'intérêt général tels que les équipements d'infrastructure ou de superstructure d'intérêt collectif destinée à un service public sont autorisés.

En secteur Nh : Seules l'extension et la réhabilitation des bâtiments existants sont autorisées dans la limite maximale de 30% de la SHON existante, figurant au permis de construire initial.

En secteur Nhr : Seuls les travaux de réhabilitations des constructions sont autorisées sans autoriser quelconques changement dans le volume global, ni extension du bâtiment.

Section II – Conditions de l'Occupation du Sol

ARTICLE N 3 - Accès et voirie

1 – Accès

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

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Tout nouvel accès ou changement d'utilisation d'un accès ou changement d'utilisation d'un accès existant sur la route départementale 979 est interdit.

Sur les autres routes départementales, les accès nouveaux pourront être refusés par le service gestionnaire de la voirie ou être acceptés sous réserve de respecter des prescriptions concernant la sécurité routière.

2 – Voirie

Les voies et passages doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des matériels de lutte contre l'incendie, de protection civile, de brancardage, etc... (Largeur minimale de la voie : 4,00 m).

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

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux

1 – Eau potable

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution existant.

2 – Assainissement – eaux usées

Toute construction et installation nécessitant un assainissement, doit être raccordée à un dispositif d'assainissement autonome, selon la filière prescrite dans le schéma directeur d'assainissement et conforme à la réglementation (nationale et locale) en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères, des eaux industrielles et des effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

3 – Assainissement – eaux pluviales

Les aménagements et constructions ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales provenant des couvertures de toutes constructions ou installations et d'aires imperméabilisées doivent être conduites dans les fossés ou caniveaux prévus à cet effet, de caractéristiques appropriées.

En l'absence de réseau, le constructeur sera tenu de réaliser les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux et à leur évacuation directe vers un déversoir approprié. Les débits de fuites sont fixés à 7 litres/seconde/hectare.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains devront être conformes aux conditions définies par la filière autorisée dans le schéma directeur d'assainissement. La superficie minimale est ainsi fixée à 2 000 m².

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

Les constructions nouvelles doivent être implantées au-delà des marges de reculement suivantes :

- Routes Départementales : 25 m de l'axe de la voie pour la RD 981 et de la RD 979 et 15 m pour les autres voies départementales,
- Les autres voies : 10 m de l'alignement.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Non règlementé

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou plusieurs propriétés liées par acte authentique

Non règlementé

ARTICLE N 9 - Emprise au sol

Non règlementé

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions

Non règlementé

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur

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

ARTICLE N 12 - Stationnement

Le stationnement et les manœuvres des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 – Espaces boisés classés

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

Section III – Possibilités maximales d'Occupation du Sol

ARTICLE N 14 - Coefficient d' Occupation du Sol

Non règlementé