

MONTFAUCON – Gard

Plan Local d'Urbanisme



5.a. REGLEMENT

PROCÉDURE	prescription	arrêt	approbation
Elaboration	22 mars 1972		13 juillet 1977
1ère modification			28 février 1983
2ème modification			18 avril 1985
3ème modification			16 janvier 1987
1ère Révision	18 novembre 1986	08 mars 1988	9 février 1989
2ème Révision	15 décembre 1992	10 décembre 1998	27 mai 1999
3ème Révision élaboration PLU	02 décembre 2003	03 décembre 2010	30 août 2011

PREAMBULE	5
TITRE I Dispositions générales	6
ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan	7
ARTICLE 2 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	7
ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	7
TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines	9
CHAPITRE 1 - ZONE Ua	10
Caractère de la zone	10
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	10
ARTICLE Ua.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.	10
ARTICLE Ua.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.	10
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	11
ARTICLE Ua.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	11
ARTICLE Ua.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.	11
ARTICLE Ua.5 - Superficie minimale des terrains constructibles	12
ARTICLE Ua.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	12
ARTICLE Ua.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	12
ARTICLE Ua.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.	12
ARTICLE Ua.9 - Emprise au sol des constructions.	12
ARTICLE Ua.10 - Hauteur maximale des constructions.	12
ARTICLE Ua.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	13
ARTICLE Ua.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.	13
ARTICLE Ua.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.	14
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	14
ARTICLE Ua.14 - Coefficient d'occupation du sol.....	14
CHAPITRE 2 - ZONE Ub	15
Caractère de la zone	15
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	15
ARTICLE Ub.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.	15
ARTICLE Ub.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.	15
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	16
ARTICLE Ub.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	16
ARTICLE Ub.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.	16
ARTICLE Ub.5 - Superficie minimale des terrains constructibles	16
ARTICLE Ub.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	17
ARTICLE Ub.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	17
ARTICLE Ub.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.	17
ARTICLE Ub.9 - Emprise au sol des constructions.	18
ARTICLE Ub.10 - Hauteur maximale des constructions.	18
ARTICLE Ub.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	18
ARTICLE Ub.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.	19
ARTICLE Ub.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.	19
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	19
ARTICLE Ub.14 - Coefficient d'occupation du sol.....	19
CHAPITRE 3 - ZONE Uc	20
Caractère de la zone	20
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	20
ARTICLE Uc.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.	20
ARTICLE Uc.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.	20
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	21
ARTICLE Uc.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	21
ARTICLE Uc.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.	21
ARTICLE Uc.5 - Superficie minimale des terrains constructibles.....	21

ARTICLE Uc.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	22
ARTICLE Uc.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	22
ARTICLE Uc.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.	22
ARTICLE Uc.9 - Emprise au sol des constructions.	23
ARTICLE Uc.10 - Hauteur maximale des constructions.	23
ARTICLE Uc.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.	23
ARTICLE Uc.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.	24
ARTICLE Uc.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.	24
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.	24
ARTICLE Uc.14 - Coefficient d'occupation du sol.	24
CHAPITRE 4 - ZONE Ueqi.	25
Caractère de la zone.	25
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.	25
ARTICLE Ueqi.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.	25
ARTICLE Ueqi.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.	25
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.	26
ARTICLE Ueqi.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	26
ARTICLE Ueqi.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.	26
ARTICLE Ueqi.5 - Superficie minimale des terrains constructibles.	26
ARTICLE Ueqi.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	26
ARTICLE Ueqi.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	27
ARTICLE Ueqi.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.	27
ARTICLE Ueqi.9 - Emprise au sol des constructions.	27
ARTICLE Ueqi.10 - Hauteur maximale des constructions.	27
ARTICLE Ueqi.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.	27
ARTICLE Ueqi.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.	28
ARTICLE Ueqi.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.	28
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.	28
ARTICLE Ueqi.14 - Coefficient d'occupation du sol.	28
TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser.	29
CHAPITRE 1 - ZONE IIAU.	30
Caractère de la zone.	30
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.	30
ARTICLE IIAU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.	30
ARTICLE IIAU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.	30
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.	31
ARTICLE IIAU.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.	31
ARTICLE IIAU.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.	31
ARTICLE IIAU.5 - Superficie minimale des terrains constructibles.	31
ARTICLE IIAU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.	32
ARTICLE IIAU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.	32
ARTICLE IIAU.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.	32
ARTICLE IIAU.9 - Emprise au sol des constructions.	32
ARTICLE IIAU.10 - Hauteur maximale des constructions.	32
ARTICLE IIAU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.	33
ARTICLE IIAU.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.	33
ARTICLE IIAU.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.	34
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.	34
ARTICLE IIAU.14 - Coefficient d'occupation du sol.	34
TITRE IV Dispositions applicables à la zone agricole.	35
Caractère de la zone.	36
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.	36
ARTICLE A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.	36

ARTICLE A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.....	36
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	37
ARTICLE A.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	37
ARTICLE A.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	37
ARTICLE A.5 - Superficie minimale des terrains constructibles.....	37
ARTICLE A.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	37
ARTICLE A.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	37
ARTICLE A.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.....	38
ARTICLE A.9 - Emprise au sol des constructions.....	38
ARTICLE A.10 - Hauteur maximale des constructions.....	38
ARTICLE A.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	38
ARTICLE A.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.....	39
ARTICLE A.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations... ..	39
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	39
ARTICLE A.14 - Coefficient d'occupation du sol.....	39
TITRE V Dispositions applicables a la zone naturelle.....	40
Caractère de la zone.....	41
SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	41
ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.....	41
ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES... ..	41
SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL.....	42
ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.....	42
ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.....	42
ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles.....	42
ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.....	42
ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	43
ARTICLE N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété.....	43
ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions.....	43
ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions.....	43
ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords.....	43
ARTICLE N 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.....	43
ARTICLE N 13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations... ..	44
SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	44
ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol.....	44

PREAMBULE

La loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, modifiée par la loi « Urbanisme et Habitat » n° 2003-590 du 2 juillet 2003 a introduit des modifications dans la rédaction du règlement des Plans Locaux d'Urbanisme.

Les indications ci-dessous expliquent comment utiliser la présente partie réglementaire du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Montfaucon.

Les prescriptions réglementaires contenues dans le titre I « Dispositions générales » s'appliquent à toutes les zones. Il est donc nécessaire d'en prendre connaissance avant de se reporter au chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain.

Les prescriptions réglementaires contenues dans

Le titre II concerne les chapitres du règlement afférents aux zones urbaines Ua, Ub, Uc, Ueq

Le titre III concerne les chapitres du règlement afférent aux zones à urbaniser AUo

Le titre IV concerne le chapitre du règlement afférent à la zone agricole A

Le titre V concerne le chapitre du règlement afférent aux zones naturelles N.

Des documents graphiques complètent le présent règlement.

Les plans de zonage

Le plan des servitudes d'intérêt public instituées par l'État limitant le droit d'utilisation du sol ;

Le plan des réseaux d'adduction d'eau potable et de défense incendie

Le plan des réseaux d'assainissement collectif.

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Ce règlement est établi en application de l'article R.123-16 du Code de l'Urbanisme et conformément aux dispositions de l'article R.123-21.

ARTICLE 1 - Champ d'application territoriale du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la Commune de Montfaucon.

ARTICLE 2 - Portées du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

Les règles du Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles du titre I – chapitre I – section I et III de la partie réglementaire du Code de l'Urbanisme (articles R. 111.1 à R.111.26), à l'exception des règles d'ordre public définies par les articles suivants qui continuent à s'appliquer :

- Articles R111.2 du Code de l'Urbanisme: salubrité et sécurité publique,
- R111.4 du Code de l'Urbanisme : desserte des terrains, notamment pour les engins de lutte contre l'incendie,
- R111.14 -2 du Code de l'Urbanisme : protection de l'environnement,
- R111.15 du Code de l'Urbanisme : aménagement du territoire,
- R111.21 du Code de l'Urbanisme : respect du caractère des lieux.

De plus s'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation des sols dont la liste et la description sont annexées au présent PLU.

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones urbaines, « Zones U » déjà urbanisées ou équipées, en zones dites à urbaniser « Zones AU », et en zones naturelles à protéger dites « Zones N ». Les dispositions du présent règlement peuvent s'appliquer à des zones entières désignées par un indice (par ex: Ub, Uc ..) ou seulement à une partie de zone dite "secteur", désignée par l'indice de zone accompagné d'une lettre minuscule (par ex: Ucp)

La destination des zones est reportée sur les documents graphiques du zonage qui font aussi apparaître notamment :

- les espaces boisés classés,
- les emplacements réservés,
- les servitudes d'alignement,

1 : les zones urbaines entièrement équipées et immédiatement constructibles :

- Ua : centre ancien dense
- Ub : urbanisation moyennement dense
- Uc : urbanisation aérée
- Ueqi : Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'équipements, cette zone est équipée et raccordée aux réseaux publics.
- Ucp : zone d'urbanisation aérée, inconstructible car située dans le périmètre de protection des captages

2 : les zones à urbaniser

- IIAU : Cette zone sera urbanisée sur forme d'opération d'ensemble après réalisation des équipements.

3 : les zones naturelles à protéger

- A : zone agricole à protéger et à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique et de la valeur économique des sols, de son intérêt écologique, faunistique et floristique, avec un secteur Ap, à protéger de toute construction en raison de son intérêt paysager.
- N : Il s'agit de zone, équipée ou non, à protéger en raison d'une part de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique et écologique, avec un secteur Nh à l'intérieur desquels les constructions existantes destinées à l'habitation peuvent être restaurées, étendues ou changées de destination. Et un secteur Np : zone, équipée ou non, à protéger en raison d'une part de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique et écologique, inconstructible car située dans le périmètre de protection des captages.

En outre la plupart des zones comportent des secteurs indicés i inondables.

Espaces boisés classés :

Ce sont des espaces boisés à conserver et à protéger.

Ils sont repérés au document graphique par un quadrillage orthogonal contenant des cercles. Ils sont régis par les articles L.130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Conformément aux dispositions de l'article R.123-10 du Code de l'Urbanisme, les terrains classés comme espaces boisés sont pris en compte pour l'application du coefficient d'occupation du sol.

Dans les espaces boisés classés figurant au plan (article L 130.1 du Code de l'Urbanisme), les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable et les demandes de défrichements sont irrecevables.

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - ZONE Ua

Caractère de la zone

Elle concerne le village. Il s'agit d'une zone urbaine à caractère central d'habitat dense où les bâtiments sont construits en ordre continu. Des prescriptions s'appliquent à la restauration de bâtiments existants et aux constructions neuves afin de préserver et mettre en valeur le village.

La hauteur est limitée par rapport aux bâtiments voisins, afin de conserver le nivellement général des toitures

Les constructions doivent être alignées sur la voie publique

Les bâtiments implantés en limite de propriété.

La zone est destinée à recevoir l'habitat et les activités qui vont avec : commerce, bureau, service, hôtellerie et activités artisanales compatibles avec la vie de village. L'ensemble de la zone est équipé de manière satisfaisante (voies, réseau assainissement, eau potable, électricité et téléphone).

La zone Ua comporte un secteur Uai soumis au risque inondation pluviale, conformément à l'étude menée par le cabinet BRL en 1997 et aux relevés effectués lors des inondations des 8 et 9 septembre 2002.

Une partie de la zone Ua est identifiée comme inondable au Plan de Prévention des Risques « Rhône-Cèze-Tave », porté sur le document graphique. La constructibilité y est limitée, des prescriptions particulières sont imposées. La servitude correspondante est annexée au PLU dont les règles s'ajoutent à celles de cette zone.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ua.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les formes d'utilisations et occupations du sol susceptibles de présenter une nuisance incompatible avec le caractère des lieux habités et notamment :

- les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol cités à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme :
 - les parcs d'attractions et les aires de jeux et de sports, dès lors qu'ils sont ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation au titre de l'article R.443-4 ou de l'article R.443-7 ainsi que des garages collectifs de caravanes dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R.442-1 ;
- les constructions à usage agricole;
- les habitations légères de loisirs ;
- dans le secteur Uai en dehors des dents creuse toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE Ua.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Sont admis sous conditions les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions ou activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Dans le secteur Uai l'urbanisation des dents creuses est autorisée sous réserve de caler les planchers à un terrain naturel de +80cm.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ou à déclaration, conformément à la loi n° 76-663 du 19/07/1976, **si elles sont déjà existantes** et dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les dangers ou les inconvénients en résultant, si elles sont liées à la vie urbaine, dans la mesure où elles n'induisent pas des nuisances pour le voisinage.

Les zones inondables identifiées dans l'étude du PPR Inondation « Rhône-Cèze-Tave », approuvé le 10 Mars 2000, sont soumises à des règles particulières définies dans le règlement dudit PPRI.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Accessibilité

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre notamment l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE Ua.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

Eau potable :

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

Assainissement : eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa

Défense contre l'incendie :

Toute construction doit être défendue par un réseau de défense incendie adapté.

Autres réseaux :

Les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique, aux câbles téléphoniques, doivent être réalisés en souterrain sur les propriétés privées pour toute construction ou installation nouvelle.

Dans le cas d'aménagement d'un immeuble existant ou de construction neuve adjacente à un bâtiment existant, l'alimentation électrique et téléphonique pourra être réalisée par câbles posés sous la génoise ou l'avant toit. Les câbles électriques et téléphoniques emprunteront le même tracé. L'alimentation aérienne sur poteaux est autorisée de manière exceptionnelle sur justification qu'aucune autre solution technique n'est possible.

ARTICLE Ua.5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies publiques existantes, prévues, modifiées ou à créer ou à la limite de la marge de recul qui s'y substitue. Si plusieurs constructions existantes marquent un retrait par rapport à la limite du domaine public, les constructions nouvelles doivent s'implanter en tenant compte de l'alignement ainsi constitué, les passages et cheminements piétons n'étant pas considérés comme des voies.

Ces dispositions ne s'appliquent pas pour l'aménagement des constructions dans les volumes existants à la date de mise en œuvre du PLU.

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

Toute construction doit être, pour tous ses niveaux, édifiée d'une limite latérale à l'autre.

Toutefois, afin de préserver des possibilités d'adaptation telles que :

- la taille de la construction au regard de la taille de la parcelle
- la préservation d'accès en cœur d'îlot, ou de cour intérieure,
- la préservation d'éléments végétaux ou architecturaux remarquables,
- la difficulté technique de réaliser un bâtiment en mitoyenneté,
- le respect des dispositions du Code Civil,

il est autorisé que la construction soit édifiée sur une des limites latérales en s'accolant de préférence au bâti existant ; si la construction ne jouxte pas la limite du terrain, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapprochée doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE Ua.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE Ua.9 - Emprise au sol des constructions.

Non réglementé.

Dans le secteur Uai l'extension de l'emprise au sol est limitée à 20m² pour les habitations et à 20% pour les autres destinations.

ARTICLE Ua.10 - Hauteur maximale des constructions.

Les faitages doivent s'établir sous l'enveloppe générale des toitures de la zone.

ARTICLE Ua.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

La quasi-totalité de la zone est couverte par le périmètre de protection des monuments historiques lié au château.

Matériaux et couleurs

- La couleur des façades devra être en référence avec la palette des couleurs disponible en mairie.

Ouvrages annexes

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.) paraboles et antennes, doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Les clôtures :

En limite de voies et emprises publiques, les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur, sauf si un dépassement de cette hauteur est imposé par une réglementation différente (fiscale ou autre). Afin de ne pas s'opposer au libre écoulement des eaux de pluie elles devront être équipées de barbacanes. Les murs qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

ARTICLE Ua.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 25 m² par emplacement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements dans les volumes existants et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Logements

Pour la création de logements, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

- 1 place de stationnement par logement ;
- pour les travaux d'aménagement sur les logements existants, aucune aire de stationnement n'est exigée si la création de surface hors œuvre nette n'excède pas 50% de la SHON existante avant travaux, au delà il est demandé 1 place de stationnement.

Services, bureaux et commerces:

Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre brute.

Equipements publics

Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface hors œuvre nette.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

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

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain (construction neuve ou rénovation) le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200m du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places.

ARTICLE Ua.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.

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

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua.14 - Coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.

CHAPITRE 2 - ZONE Ub

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone pavillonnaire relativement dense, située en partie Ouest de la zone urbanisée. Cette zone est destinée à recevoir principalement de l'habitat. Les opérations d'ensemble devront comporter des logements sociaux.

L'ensemble de la zone est équipée de manière satisfaisante en réseaux publics (voies, réseau assainissement, eau potable, électricité et téléphone).

La zone Ub comporte un secteur Ubi soumis au risque inondation pluviale, conformément à l'étude menée par le cabinet BRL en 1997 et aux relevés effectués lors des inondations des 8 et 9 septembre 2002.

La zone Ub est identifiée comme inondable au Plan de Prévention des Risques « Rhône-Cèze-Tave », porté sur le document graphique. La constructibilité y est limitée, des prescriptions particulières sont imposées. La servitude correspondante est annexée au PLU dont les règles s'ajoutent à celles de cette zone.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ub.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ;
- Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts aux publics, les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

- dans le secteur Ubi en dehors des dents creuse toute nouvelle construction est interdite.

ARTICLE Ub.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Sont admis sous conditions les ouvrages, constructions, occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions ou activités susceptibles de s'insérer dans le tissu urbain, sous réserve qu'il n'en résulte pas pour le voisinage et l'environnement des nuisances ou des dangers.

Dans le secteur Ubi l'urbanisation des dents creuses est autorisée sous réserve de caler les planchers à un terrain naturel de +80cm.

Les zones inondables identifiées dans l'étude du PPR Inondation « Rhône-Cèze-Tave », approuvé le 10 Mars 2000, sont soumises à des règles particulières définies dans le règlement dudit PPRI.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Accessibilité

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre notamment l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse qui desservent plus de trois logements devront être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE Ub.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

Eau potable :

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

Assainissement : eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa

Assainissement : eaux pluviales

Pour les opérations d'ensemble, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha. Les dispositifs sont à concevoir globalement par opération.

Défense contre l'incendie :

Toute construction doit être défendue par un réseau de défense incendie adapté.

Réseaux divers :

En cas de branchement à ces réseaux les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements après consultation des services concessionnaires, en accord avec les services compétents et suivant les prescriptions en vigueur, afin de prévoir leur enfouissement.

ARTICLE Ub.5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

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

Sauf indications contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées comme suit :

A une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée des voies.

Le recul pourra être réduit :

- dans le cas d'amélioration ou d'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie : sous réserve que le projet de construction n'aggrave pas le recul existant.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction des piscines
- à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages en saillies : Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, loggias fermées en saillies, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,60m de profondeur. Dans le cas d'alignement du bâti sur le domaine public, ces ouvrages en saillies ne devront pas porter atteinte à la libre circulation des usagers.
- aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

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

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$, minimum 3 m).

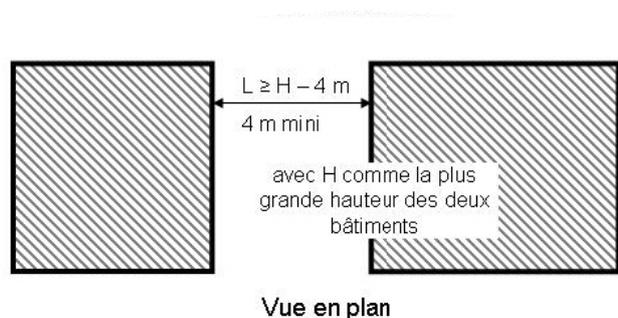
Cette règle ne s'applique pas

- aux piscines
- à la construction de postes de transformation ou de distribution d'énergie,
- à la construction d'installations techniques d'intérêt général d'une emprise au sol inférieure à 25m²

ARTICLE Ub.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est soumise aux dispositions suivantes :

La plus courte distance entre les façades de deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la plus grande des deux, diminuée de 4 m, et jamais inférieur à 4 m, à l'exception des annexes qui peuvent être implantées à une distance plus proche du bâtiment principal auquel elles sont rattachées si la configuration du terrain le justifie.



ARTICLE Ub.9 - Emprise au sol des constructions.

Non règlementé. Dans le secteur Ubi l'extension de l'emprise au sol est limitée à 20m² pour les habitations et à 20% pour les autres destinations.

ARTICLE Ub.10 - Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions comptées en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder 9 mètres.

Pour les constructions édifiées en limite de propriété la hauteur ne pourra excéder 5.5m.

ARTICLE Ub.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

Les projets d'architecture contemporaine de qualité ainsi que l'utilisation de matériaux contemporains, sont autorisés

Matériaux et couleurs

- La couleur des façades devra être en référence avec la palette des couleurs disponible en mairie.

Façades et percements

- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Ouvertures

- En cas de pose de volets roulants les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés

Toiture/couverture

- Les couvertures seront en tuiles, sauf lorsqu'il s'agit de toitures terrasses.

Ouvrages annexes

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.) paraboles et antennes à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Les clôtures :

Les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur, sauf si un dépassement de cette hauteur est imposé par une réglementation différente (fiscale ou autre)

- En limite de voies et emprises publiques, elles seront constituées d'un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un grillage et doublées d'une haie vive ; afin de ne pas s'opposer au libre écoulement des eaux de pluie elles devront être équipées de barbacanes. Les murs qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

ARTICLE Ub.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 25 m² par emplacement.

Logements

Pour la construction ou la réhabilitation de logements, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

- 2 places de stationnement par logement dont 1 en privatif non clos;

Services, Bureaux et commerces :

Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre brute.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Le stationnement isolé des caravanes et mobil home est interdit.

ARTICLE Ub.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.

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

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub.14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le coefficient d'occupation des sols de la zone est fixé à 0,60.

CHAPITRE 3 - ZONE Uc

Caractère de la zone

Elle représente deux secteurs principaux d'urbanisation récente : l'un situé en continuité du centre village, l'autre plus à l'Ouest, d'une superficie assez étendue. En outre elle comporte 2 secteurs Ucp qui correspondent au périmètre rapproché des captages.

Cette zone est équipée, elle est urbanisée de densité faible avec des bâtiments en ordre discontinu.

Elle est destinée à recevoir principalement de l'habitat.

Il convient d'y favoriser une certaine densification des espaces encore disponibles.

La zone Uc comporte un secteur Uci et UcpI soumis au risque inondation pluviale, conformément à l'étude menée par le cabinet BRL en 1997 et aux relevés effectués lors des inondations des 8 et 9 septembre 2002.

Une partie de la zone Uc est identifiée comme inondable au Plan de Prévention des Risques « Rhône-Cèze-Tave », porté sur le document graphique. La constructibilité y est limitée, des prescriptions particulières sont imposées. La servitude correspondante est annexée au PLU dont les règles s'ajoutent à celles de cette zone.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Uc.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les habitations légères de loisirs ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ;
- Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts aux publics ; les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie soit supérieure à 100 mètres carrés et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres.

Dans les secteurs Uci en dehors des dents creuses toute nouvelle construction est interdite.

En zone Ucp, toute construction ou extension est interdite.

ARTICLE Uc.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Dans le secteur Uci l'urbanisation des dents creuses est autorisée sous réserve de caler les planchers à un terrain naturel de +80cm.

Les zones inondables identifiées dans l'étude du PPR Inondation « Rhône-Cèze-Tave », approuvé le 10 Mars 2000, sont soumises à des règles particulières définies dans le règlement dudit PPRI.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Accessibilité

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre notamment l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies en impasse qui desservent plus de trois logements devront être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules privés et ceux des services publics de faire demi-tour aisément et être conçues de manière à désenclaver éventuellement les parcelles arrières.

ARTICLE Uc.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

Eau potable :

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

Assainissement : eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa

Assainissement : eaux pluviales

Pour les opérations d'ensemble, les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha. Les dispositifs sont à concevoir globalement par opération.

Défense contre l'incendie :

Toute construction doit être défendue par un réseau de défense incendie adapté.

Réseaux divers :

En cas de branchement à ces réseaux les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements l'enfouissement de ceux-ci est obligatoire.

ARTICLE Uc.5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

ARTICLE Uc.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions doivent être implantées comme suit :

- En bordure des voies publiques, les constructions seront implantées à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetées.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction des piscines
- à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages en saillies : Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, loggias fermées en saillies, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,60m de profondeur. Dans le cas d'alignement du bâti sur le domaine public, ces ouvrages en saillies ne devront pas porter atteinte à la libre circulation des usagers.
- dans le cas de l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie : sous réserve que le projet de construction n'aggrave pas le recul existant.

ARTICLE Uc.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elle doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$, minimum 3 m).

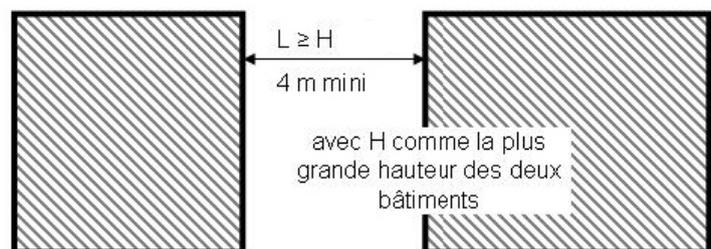
Cette règle ne s'applique pas

- aux piscines
- à la construction de postes de transformation ou de distribution d'énergie,
- à la construction d'installations techniques d'intérêt général d'une emprise au sol inférieure à 25m²

ARTICLE Uc.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.

La construction de plusieurs bâtiments sur une même propriété est soumise aux dispositions suivantes :

La plus courte distance entre les façades de deux bâtiments non contigus doit être au moins égale à la hauteur de la plus grande des deux et jamais inférieur à 4 m, à l'exception des annexes qui peuvent être implantées à une distance plus proche du bâtiment principal auquel elles sont rattachées si la configuration du terrain le justifie.



Vue en plan

ARTICLE Uc.9 - Emprise au sol des constructions.

L'emprise au sol des constructions est limitée à 40%.

Dans le secteur Uci l'extension de l'emprise au sol est limitée à 20m² pour les habitations et à 20% pour les autres destinations.

ARTICLE Uc.10 - Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions comptée en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder 9 mètres.

Pour les constructions édifiées en limite de propriété la hauteur ne pourra excéder 5,5m.

Cette règle ne s'applique pas aux bâtiments existants dont la hauteur est supérieure à celle édictée au présent article. Toutefois les aménagements projetés ne pourront excéder la hauteur maximale existante.

ARTICLE Uc.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

Les projets d'architecture contemporaine de qualité ainsi que l'utilisation de matériaux contemporains, sont autorisés

Matériaux et couleurs

- La couleur des façades devra être en référence avec la palette des couleurs disponible en mairie.

Façades et percements

- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Ouvertures

- En cas de pose de volets roulants les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés

Toiture/couverture

- Les couvertures seront en tuiles, sauf lorsqu'il s'agit de toitures terrasses.

Ouvrages annexes

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.) paraboles et antennes à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Les clôtures :

Les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur, sauf si un dépassement de cette hauteur est imposé par une réglementation différente (fiscale ou autre)

- En limite de voies et emprises publiques, elles seront constituées d'un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un grillage et doublées d'une haie vive ; afin de ne pas s'opposer au libre

écoulement des eaux de pluie elles devront être équipées de barbacanes. Les murs qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

ARTICLE Uc.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 25 m² par emplacement.

Logements

Pour la construction ou la réhabilitation de logements, les dispositions qui s'appliquent sont les suivantes :

- 2 places de stationnement par logement dont 1 sous forme de privatif non clos;

Services, bureaux et commerces:

Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre brute.

Les besoins en stationnement étant essentiellement fonction du caractère de l'établissement, ces surfaces pourront être modifiées, après justification, compte tenu de la nature, de la situation de la construction ou d'une polyvalence d'utilisation des aires.

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

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux aménagements existants dont le volume n'est pas modifié et dont la nouvelle destination n'entraîne pas d'augmentation de fréquentation.

Le stationnement isolé des caravanes et mobil home est interdit.

ARTICLE Uc.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.

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

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

Chaque terrain devra comporter au moins 20% d'espaces verts.

Les opérations d'aménagement (lotissement, groupe d'habitations individuelles et logements collectifs, etc...) devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager. La conception de ces espaces sera définie en concertation avec la commune.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uc.14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le coefficient d'occupation des sols de la zone est fixé à 0,30.

CHAPITRE 4 - ZONE Ueqi

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone réservée à l'implantation d'équipements publics située à l'Ouest du village. Cette zone est équipée et raccordée aux réseaux publics.

La zone Ueqi est soumise au risque inondation pluviale, conformément à l'étude menée par le cabinet BRL en 1997 et aux relevés effectués lors des inondations des 8 et 9 septembre 2002.

Elle est identifiée comme inondable au Plan de Prévention des Risques « Rhône-Cèze-Tave », porté sur le document graphique. La constructibilité y est limitée, des prescriptions particulières sont imposées. La servitude correspondante est annexée au PLU dont les règles s'ajoutent à celles de cette zone.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE Ueqi.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage agricole
- Les constructions à usage d'habitation
- Les terrains de camping et de caravanage, le stationnement des caravanes ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation préfectorale ;
- Les garages collectifs de caravanes, les parcs d'attractions ouverts aux publics ; les dépôts de véhicules, lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation, les affouillements et exhaussements du sol dont la superficie est supérieure à 100m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur dans le cas d'un affouillement, excède 2m.
- Les activités

En dehors des dents creuse toute nouvelle construction est interdite

ARTICLE Ueqi.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Les équipements publics sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère inondable de la zone, en fonction des aménagements qui seront réalisés pour pallier à ce risque.

Et sous réserve de caler les planchers à un terrain naturel de +80cm.

Les zones inondables identifiées dans l'étude du PPR Inondation « Rhône-Cèze-Tave », approuvé le 10 Mars 2000, sont soumises à des règles particulières définies dans le règlement dudit PPRI.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ueqi.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Accessibilité

- La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers et leurs abords doivent être dégagés de façon à assurer la visibilité. Les accès doivent être situés en des points les plus éloignés des carrefours existants, des virages et autres endroits où la visibilité est mauvaise.

Voies

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux équipements qu'elles doivent desservir.
- Si les accès doivent être munis d'un système de fermeture, celui-ci sera situé en retrait de 5 mètres par rapport au bord de la chaussée

ARTICLE Ueqi.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

Eau potable :

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

Assainissement : eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif. Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa

Défense contre l'incendie :

Toute construction doit être défendue par un réseau de défense incendie adapté.

Réseaux divers :

En cas de branchement à ces réseaux les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements l'enfouissement de ceux-ci est obligatoire.

ARTICLE Ueqi.5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

ARTICLE Ueqi.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Sauf indication contraires portées sur les documents graphiques, les constructions doivent être implantées comme suit :

- en bordure de la route départementale, les constructions seront implantées à une distance minimale de 15m.
- En bordures des voies publiques communales ou privées, les constructions seront implantées une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.

ARTICLE Ueqi.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elle doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ($L=H/2$, minimum 4 m).

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de postes de transformation ou de distribution d'énergie,
- à la construction d'installations techniques d'intérêt général d'une emprise au sol inférieure à 25m²

ARTICLE Ueqi.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.

Non règlementé.

ARTICLE Ueqi.9 - Emprise au sol des constructions.

L'extension de l'emprise au sol est limitée à 20%.

ARTICLE Ueqi.10 - Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions comptée en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder 12 mètres.

Le dépassement de ces hauteurs maximales pourra être admis pour les annexes fonctionnelles telles que machineries d'ascenseur, cheminées, antennes...

ARTICLE Ueqi.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Aspect des constructions

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

Les projets d'architecture contemporaine de qualité ainsi que l'utilisation de matériaux contemporains, sont autorisés

Ouvrages annexes

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.) paraboles et antennes à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

ARTICLE Ueqj.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 25 m² par emplacement.

Equipements

Une surface de stationnement au moins égale à 60 % de la surface de plancher hors œuvre brute.

ARTICLE Ueqj.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 2 places de stationnement.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ueqj.14 - Coefficient d'occupation du sol.

Non règlementé.

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1 - ZONE IIAU

Caractère de la zone

Cette zone n'est pas ou insuffisamment équipée, mais les réseaux sont en limite des secteurs. Elle sera ouverte à l'urbanisation après réalisation des équipements.

Elle est située à l'ouest de la zone urbanisée.

L'urbanisation se fera suivant le schéma d'aménagement et le cahier des charges des Orientations d'Aménagement, sous forme d'opération d'ensemble. Il s'agit d'une zone à vocation d'habitat.

Elle est identifiée comme inondable au Plan de Prévention des Risques « Rhône-Cèze-Tave », porté sur le document graphique. La constructibilité y est limitée, pour les bâtiments existants des prescriptions particulières sont imposées. La servitude correspondante est annexée au PLU dont les règles s'ajoutent à celles de cette zone.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE IIAU.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Les opérations ne répondant pas à la vocation de la zone et aux conditions subordonnant l'ouverture à l'urbanisation, ainsi que :

- les dépôts de ferrailles, de véhicules désaffectés, de déchets et de matériaux de démolition
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ainsi que les affaissements et exhaussements des sols qui ne sont pas liés aux travaux de construction ou d'aménagement ou d'infrastructure.
- Les aires de camping et de stationnement des caravanes
- Les bâtiments à usage agricole

ARTICLE IIAU.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

La zone est déjà desservie partiellement par les équipements. Pour être constructibles elle devra être raccordée, d'une manière satisfaisante aux réseaux.

Les zones inondables identifiées dans l'étude du PPR Inondation « Rhône-Cèze-Tave », approuvé le 10 Mars 2000, sont soumises à des règles particulières définies dans le règlement dudit PPRI.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Accessibilité

Tout accès doit être aménagé de façon à éviter toute difficulté et tout danger pour la circulation générale, et permettre de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie, de la protection civile, de la protection des piétons et d'enlèvement des ordures ménagères.

Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y seront édifiées ; ces voies doivent permettre notamment l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Le plan de voirie des groupes de logements doit prévoir en espace non privatif la possibilité de raccordement ultérieur avec d'éventuelles opérations mitoyennes, afin de permettre un maillage du réseau viaire.

ARTICLE IIAU.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

Eau potable :

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

Assainissement : eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement collectif.

Il est interdit de déverser des eaux usées dans un réseau d'eau pluviale et vice-versa

Assainissement : eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales au réseau.

Les eaux pluviales seront récupérées et stockées à l'intérieur de chaque opération dans des bassins ou autres dispositifs dont le volume sera calculé sur la base de 100 l/m² imperméabilisé, (bâtiments et voiries), avec le rejet dans le milieu naturel limité à 7 l/s/ha. Les dispositifs sont à concevoir globalement par opération.

Défense contre l'incendie :

Toute construction doit être défendue par un réseau de défense incendie adapté.

Réseaux divers :

En cas de branchement à ces réseaux les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements l'enfouissement de ceux-ci est obligatoire.

ARTICLE IIAU.5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

ARTICLE IIAU.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions devront être implantées :

- en limite
- à une distance minimale de 4 mètres de l'emprise actuelle ou projetée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas :

- à la construction des piscines
- à la construction d'ouvrages techniques liés au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages en saillies : Ces règles s'appliquent au corps principal du bâtiment. Les saillies de toiture, les débords de toiture, les balcons, motifs de façade, éléments de modénature, loggias fermées en saillies, ne sont pas pris en compte dans la limite de 1,60m de profondeur. Dans le cas d'alignement du bâti sur le domaine public, ces ouvrages en saillies ne devront pas porter atteinte à la libre circulation des usagers.
- aux voies de desserte interne des opérations d'ensemble.

ARTICLE IIAU.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Si les constructions ne sont pas contiguës aux limites de propriété, elles doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ($L=H/2$, minimum 3 m).

Cette règle ne s'applique pas

- aux piscines
- à la construction de postes de transformation ou de distribution d'énergie,
- à la construction d'installations techniques d'intérêt général d'une emprise au sol inférieure à 25m²

ARTICLE IIAU.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.

Non règlementé

ARTICLE IIAU.9 - Emprise au sol des constructions.

Non règlementé

ARTICLE IIAU.10 - Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions comptée en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder 9 mètres.

ARTICLE IIAU.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

Les projets d'architecture contemporaine de qualité ainsi que l'utilisation de matériaux contemporains, sont autorisés

Matériaux et couleurs

- La couleur des façades devra être en référence avec la palette des couleurs disponible en mairie.

Façades et percements

- Les façades existantes ou nouvelles qui ne seraient pas réalisées en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

Ouvertures

- En cas de pose de volets roulants les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés

Toiture/couverture

- Les couvertures seront en tuiles, sauf lorsqu'il s'agit de toitures terrasses.

Ouvrages annexes

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.) paraboles et antennes à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

Les clôtures :

Les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur, sauf si un dépassement de cette hauteur est imposé par une réglementation différente (fiscale ou autre)

- En limite de voies et emprises publiques, elles seront constituées d'un mur bahut de 0,60 mètre de hauteur surmonté d'un grillage et doublées d'une haie vive ; afin de ne pas s'opposer au libre écoulement des eaux de pluie elles devront être équipées de barbacanes. Les murs qui ne seraient pas réalisés en matériaux destinés à rester apparents doivent recevoir un parement ou un enduit.

ARTICLE IIAU.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques à raison de 25 m² par emplacement.

Chaque logement doit comporter une aire de stationnement de taille suffisante, en privatif non clos pour contenir deux véhicules disposés au droit de l'entrée de chaque lot + 1 place sur le terrain.

Le stationnement isolé des caravanes et mobil home est interdit.

ARTICLE IIAU.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.

Les alignements d'arbres et espaces verts devront être conformes au schéma d'aménagement joint aux Orientations d'Aménagement.

Les aménagements réalisés pour la récupération et le stockage des eaux pluviales devront être plantés et intégrés dans le paysage environnant.

Les opérations d'aménagement (lotissement, groupe d'habitations individuelles et logements collectifs, etc...) devront comporter la réalisation d'espaces plantés communs représentant 10 % au moins de la surface du terrain à aménager. La conception de ces espaces sera conforme au cahier des charges des Orientations d'Aménagement.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE IIAU.14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le coefficient d'occupation des sols de la zone est fixé à 0,45.

TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone

La zone agricole, dite A, est à protéger et à mettre en valeur en raison du potentiel agronomique et de la valeur économique des sols, de son intérêt écologique, faunistique et floristique.

Elle contribue au maintien de ces espaces qui constituent le support d'activités économiques agricoles.

Elle comporte un secteur Ap, à protéger de toute construction, du fait de son intérêt d'un point de vue des paysages.

La zone A comporte également un secteur Ai et Api soumis au risque inondation pluviale, conformément à l'étude menée par le cabinet BRL en 1997 et aux relevés effectués lors des inondations des 8 et 9 septembre 2002.

La zone comporte des éléments de patrimoine à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier (art L123-1-7^{ème} du CU). Ces éléments pourront être changé de destination et restaurés dans les volumes existants.

La zone est identifiée comme inondable au Plan de Prévention des Risques « Rhône-Cèze-Tave », porté sur le document graphique. La constructibilité y est limitée, des prescriptions particulières sont imposées. La servitude correspondante est annexée au PLU dont les règles s'ajoutent à celles de cette zone.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A.1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles citées à l'article A2. Dans le secteur Ap toute construction est interdite.

Dans les secteurs Ai et Api les constructions nouvelles sont interdites

ARTICLE A.2 - Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole.

Toutefois, afin d'accentuer l'effet de masse bâtie et garder l'effet de contraste entre habitat et terres cultivées ouvertes, le regroupement des constructions sera recherché. Elles seront édifiées dans un rayon maximum de 80 mètres autour du bâtiment principal du siège de l'exploitation existant à la date d'approbation du présent PLU.

Cette distance pourra être doublée exceptionnellement, sur demande justifiée, en raison du relief, de la configuration du terrain, de l'inondabilité de la zone ou de la nécessité de sauvegarder une terre agricole ou un élément intéressant de l'environnement.

Cette dernière disposition n'est pas applicable en cas de création ou de transfert d'un siège d'exploitation mais dans ce cas les bâtiments d'exploitation devront être créés préalablement à la construction des bâtiments à usage d'habitation et ces derniers devront être édifiés dans un rayon de 80 mètres autour du bâtiment principal du siège d'exploitation. Toutefois pour limiter l'impact de ces bâtiments dans le paysage, ceux-ci seront de préférence implantés le plus près possible des parties actuellement urbanisées.

Les zones inondables identifiées dans l'étude du PPR Inondation « Rhône-Cèze-Tave », approuvé le 10 Mars 2000, sont soumises à des règles particulières définies dans le règlement dudit PPRI.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Non règlementé.

ARTICLE A.4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

Eau potable :

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire. En cas d'absence de réseau, et seulement dans ce cas, un assainissement individuel sera mis en place, en conformité avec la législation en vigueur concernant le traitement des eaux usées et leur évacuation.

- Pour les établissements à caractère agricole, le déversement dans les égouts des effluents sera soumis à autorisation préalable du gestionnaire du réseau d'assainissement collectif ; cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques que les effluents doivent présenter pour être reçus ;

b) Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Réseaux divers :

En cas de branchement à ces réseaux les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements l'enfouissement de ceux-ci est obligatoire.

ARTICLE A.5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non règlementé.

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

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5m des voies.

- en bordure de la route départementale, les constructions seront implantées à une distance minimale de 15m.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de postes de transformation ou de distribution d'énergie,
- à la construction d'installations techniques d'intérêt général d'une emprise au sol inférieure à 25m².

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

Les constructions seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de la parcelle. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 5m.

ARTICLE A.8 - Implantation des constructions sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE A.9 - Emprise au sol des constructions.

Non réglementé.

Dans le secteur Ai l'extension de l'emprise au sol est limitée à 20m² pour les habitations et à 20% pour les autres destinations.

ARTICLE A.10 - Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions d'habitation et annexes comptée en tous points à partir du niveau du sol ne pourra excéder 7 mètres.

La hauteur maximale des constructions d'exploitations nécessaires pour entreposer les récoltes, le matériel agricole, abriter les animaux est limitée à 12 mètres.

ARTICLE A.11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Concernant la restauration des bâtiments visés dans le caractère de la zone, leur remise en état doit être faite à l'identique, leur volume et aspect d'origine seront conservés.

Matériaux et couleurs

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.
- La couleur des façades devra être en référence avec la palette des couleurs disponible en mairie.

1- pour les bâtiments à usage d'activités agricoles les prescriptions sont :

Adaptation au terrain

- le bâtiment s'adaptera au sol et respectera le niveau du terrain ;
- tout terrassement, mouvement de terres, création de plate-forme devra être strictement réduit au minimum nécessaire.

2- pour les tous les autres bâtiments les prescriptions sont :

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain ou à la conservation des perspectives monumentales est interdite.

Toiture/couverture

- Les couvertures seront en tuiles, sauf lorsqu'il s'agit de toitures terrasses.

Les clôtures :

Les murs sont interdits.

Les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur, sauf si un dépassement de cette hauteur est imposé par une réglementation différente (fiscale ou autre). Elles seront constituées d'un grillage et doublées d'une haie vive.

Ouvrages annexes

Les équipements techniques (boîtiers de raccordement, cheminées, machineries d'ascenseurs, d'aération ou de réfrigération, sorties de secours, postes électriques, citernes à gaz ou à mazout, installations sanitaires ou autres installations de service, etc.) paraboles et antennes à l'exception des panneaux solaires, doivent être implantés dans des endroits peu visibles, intégrés aux volumes principaux ou inclus dans une construction annexe.

ARTICLE A.12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.

Le stationnement isolé des caravanes et mobil home est interdit.

ARTICLE A.13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.

Les surfaces libres de toute construction, les dépôts et aires de stationnement doivent être plantés. Les plantations de haute tige existantes seront maintenues ou remplacées en considération de leur état sanitaire.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A.14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

TITRE V DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

Caractère de la zone

Il s'agit de zone, équipée ou non, à protéger en raison d'une part de la qualité des sites, milieux naturels, paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique et écologique. Elle n'est pas constructible à l'exception des secteurs Nh, à l'intérieur desquels les constructions existantes destinées à l'habitation peuvent être restaurées, étendues ou changées de destination.

Elle comporte un secteur Np, situé dans le périmètre de protection des captages.

La zone N comporte également un secteur Ni et Npi soumis au risque inondation pluviale, conformément à l'étude menée par le cabinet BRL en 1997 et aux relevés effectués lors des inondations des 8 et 9 septembre 2002.

Au sud du territoire, au sud de la zone Ubi un secteur Ni est quant à lui inconstructible du fait du périmètre rapproché du captage des eaux de Saint Génies de Comolas.

La zone est identifiée comme inondable au Plan de Prévention des Risques « Rhône-Cèze-Tave », porté sur le document graphique. La constructibilité y est limitée, des prescriptions particulières sont imposées. La servitude correspondante est annexée au PLU dont les règles s'ajoutent à celles de cette zone.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles citées à l'article 2.

Le secteur Np est quant à lui totalement inconstructible.

Dans les secteurs Ni et Npi les constructions nouvelles sont interdites

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- sur la colline de St Maure la réalisation d'un parcours de santé.
- Dans le secteur Nh l'aménagement, la restauration des bâtiments dans le volume existant est admise s'ils sont existants à la date d'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme. L'extension sera limitée à 30% de la SHON existante à l'approbation du présent PLU.
- dans le secteur Nh la construction de bâtiments ne comportant pas de Surface Hors Œuvre Nette, à savoir les garages et les piscines sont admis, si ceux-ci sont implantés sur un terrain comportant préalablement une habitation existante et si la nouvelle construction se trouve à proximité immédiate du bâtiment existant.
- La construction et l'utilisation du sol nécessaires à l'entretien, l'exploitation, l'amélioration et le renouvellement des ouvrages et en général, toutes celles réalisées par la CNR dans le cadre de la concession à buts multiples qui lui a été délivrée par l'état.
- Les constructions ou installations relatives aux autorisations d'occupation temporaire délivrée à des tiers dans le cadre de l'article 48 du Cahier des Charges Général de la concession.

Les zones inondables identifiées dans l'étude du PPR Inondation « Rhône-Cèze-Tave », approuvé le 10 Mars 2000, sont soumises à des règles particulières définies dans le règlement dudit PPRI.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

Non réglementé

ARTICLE N 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

Eau potable :

Toutes constructions ou installations doivent être desservies par une conduite de distribution d'eau potable sous pression, de caractéristique suffisante.

Assainissement

a) Eaux usées : le branchement sur le réseau existant est obligatoire.

b) Eaux pluviales : tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. En cas d'existence d'un réseau collecteur des eaux pluviales, les aménagements réalisés sur un terrain devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

Réseaux divers :

En cas de branchement à ces réseaux les constructeurs devront prévoir le traitement des raccordements l'enfouissement de ceux-ci est obligatoire.

ARTICLE N 5 - Superficie minimale des terrains constructibles

Non réglementé.

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

A défaut d'indication figurant au plan, les constructions devront être implantées en retrait d'au moins 5m des voies.

Cette règle ne s'applique pas :

- à la construction de postes de transformation ou de distribution d'énergie,
- à la construction d'installations techniques d'intérêt général d'une emprise au sol inférieure à 25m².
- dans le cas de l'extension d'une construction existante située dans la marge de recul d'une voie : sous réserve que le projet de construction n'aggrave pas le recul existant.

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

Les constructions seront obligatoirement en retrait par rapport aux limites séparatives de la parcelle. Ce retrait sera au moins égal à la hauteur de la construction sans pouvoir être inférieur à 5m.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions sur une même propriété.

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol des constructions.

Non réglementé.

Dans le secteur Ni l'extension de l'emprise au sol est limitée à 20m² pour les habitations et à 20% pour les autres destinations.

ARTICLE N 10 - Hauteur maximale des constructions.

La hauteur des bâtiments est limitée à l'enveloppe de ceux existants.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Toute construction qui serait de nature, par sa situation, ses dimensions ou son aspect extérieur, à porter atteinte à l'intérêt des lieux avoisinants, du paysage urbain à la conservation des perspectives monumentales, ou à la protection des sites et des paysages est interdite.

Matériaux et couleurs

- Les matériaux de placage ou peinture en imitation sont interdits.
- La couleur des façades devra être en référence avec la palette des couleurs disponible en mairie.

Toiture/couverture

- Les couvertures seront en tuiles, sauf lorsqu'il s'agit de toitures terrasses.

Les clôtures :

Les murs sont interdits.

Les clôtures ne pourront dépasser 2 mètres de hauteur, sauf si un dépassement de cette hauteur est imposé par une réglementation différente (fiscale ou autre). Elles seront constituées d'un grillage et doublées d'une haie vive.

ARTICLE N 12 - Obligation de réaliser des aires de stationnement.

Le stationnement isolé des caravanes et mobil home est interdit.

ARTICLE N 13 - Obligation de réaliser des espaces libres, des aires de jeux et des plantations.

L'aménagement de l'unité foncière devra tenir compte des plantations existantes et en particulier des arbres de haute tige ; ceux-ci seront maintenus ou bien s'il s'avère impossible de les conserver, remplacés par une autre composition paysagère ou le même nombre d'arbres.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Non réglementé.