

Département du GARD

Commune d'ORSAN

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°1

Règlement



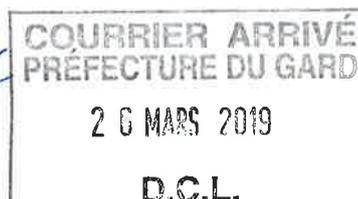
	Prescription	Arrêt	Approbation
Elaboration PLU	09/02/2007	01/07/2010	11/04/2011
Modification n°1	29/06/2017		19/03/2019

" Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 19 Mars 2019 "

Pour la modification n°1 du PLU :

Atelier d'Urbanisme Michel LACROZE et
Stéphane VERNIER
8, place de la Poste
Résidence Saint-Marc
30131 PUJAUT

Tél : 04-90-26-39-35
Em@il : atelier@lacroze.fr



SOMMAIRE

	Pages
PREAMBULE	
MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT	2
TITRE I - dispositions applicables aux zones urbaines :	3
CHAPITRE I - Zone UA	4
CHAPITRE II - Zone UB	11
CHAPITRE III - Zone UC	21
CHAPITRE IV - Zone UE	30
TITRE II - dispositions applicables aux zones à urbaniser :	37
CHAPITRE V - Zone 1AU	38
CHAPITRE VI - Zone 1AUE	46
CHAPITRE VII - Zone 2AU	52
TITRE III - dispositions applicables aux zones agricoles :	59
CHAPITRE VIII - Zone A	60
TITRE IV - dispositions applicables aux zones naturelles :	69
CHAPITRE IX - Zone N	70



PREAMBULE

MODE D'EMPLOI DU REGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en 4 titres :

TITRE I

TITRE II

TITRE III

TITRE IV

Pour utiliser ce règlement, les opérations suivantes sont à effectuer :

- lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé le terrain ;

Éventuellement :

- lecture d'autres documents (planches des servitudes) pouvant avoir une influence sur la constructibilité du terrain.



TITRE I

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES -

CHAPITRE I

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

Préambule – Cette zone est concernée par un risque inondation modéré par ruissellement et par risque inondation modéré par débordement pour lesquels des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants. Les secteurs inondables sont caractérisés par une trame spécifique portée sur les documents graphiques.

Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

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

Article UA1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes", à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir et les pistes de karting ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, tels que : pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings ;
- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.
- les affouillements et exhaussements du sol.

Article UA2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les installations classées, à condition :
 - * que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - * que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - * que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- Les bâtiments agricoles, à condition qu'ils soient situés à proximité du siège d'exploitation et qu'ils n'entraînent pas de nuisances inacceptables.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou par la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations autorisées dans la zone UA devront :

- * avoir le haut du plancher à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN + 0,80 m). Cette règle ne s'applique pas :
 - aux garages, abris de piscine et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;
 - aux locaux techniques des piscines, à condition de ne pas dépasser 6 m².

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UA1 et UA2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UA3 - Accès et voirie

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou par la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les constructions devront avoir un accès aménagé prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contrepenne...).

Article UA4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement, le cas échéant.

4 - ELECTRICITE ET TELEPHONE

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

Article UA5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Article UA6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques. Cependant, 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 les cheminements n'étant pas considérés comme des voies.

En cas de décrochement entre les constructions qui l'encadrent, le bâtiment peut soit être aligné sur l'une ou l'autre de ces constructions, soit être implanté entre ces deux limites.

Des saillies de faible importance (balcons, auvents, escaliers, devantures de magasin...) sont admises, sous réserve de l'application des règlements de voirie.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UA7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, 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 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UA8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé par le PLU.

Article UA9 - Emprise au sol

Article non réglementé par le PLU.

Article UA10 - Hauteur des constructions

La hauteur à l'égout des toitures de toute construction doit être au plus égale à la hauteur moyenne des constructions voisines.

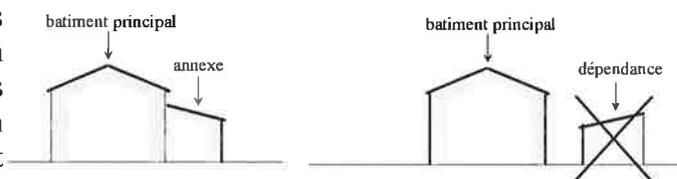
Les faîtages doivent s'inscrire dans l'enveloppe générale des toitures de la zone UA.

Article UA11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Forme :

Les toitures principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal. Les toitures-terrasses sont interdites.



Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile canal de terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant, excepté pour les éléments de façade en pierre.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés, dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou par la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UA12 - Stationnement des voitures

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations : - 1 place de stationnement par logement de moins de 50 m² de surface de plancher ;
- 2 places de stationnement par 50 m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée) ;

Bureaux : une place par 60m² de surface de plancher ;

Commerces : une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente ;

Hôtels et Restaurants : une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ;

Autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

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.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement. Lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux.

Article UA13 - Espaces libres et plantations

Article non réglementé par le PLU.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article UA14 - Coefficient d'occupation du sol.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)



CHAPITRE II

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

Préambule – Une partie de cette zone est concernée par un risque inondation modéré par ruissellement et par un risque inondation modéré par débordement, pour lesquels des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants. Elle est également concernée, en partie, par un risque inondation fort par ruissellement, pour lequel toutes nouvelles installations et constructions seront à proscrire, et dont, seules les extensions modérées pourront être autorisées, sous conditions. Ces secteurs inondables sont caractérisés par des trames spécifiques portées sur les documents graphiques.

De plus, une partie de la zone est concernée par un risque incendie de forêt élevé, pour lequel, les nouvelles installations sont à proscrire. Des extensions limitées pourront être autorisées, sous certaines conditions. Les secteurs concernés par ce risque sont identifiés par l'indice « f », sur les documents graphiques.

Elle comprend **un secteur UBa** correspondant à un secteur d'équipements publics et collectifs (écoles, cantine, centre socio-culturel, etc.), de commerces et services.

Enfin, une partie de cette zone est concernée par un périmètre de protection rapproché de captage public, pour lequel, les nouvelles constructions seront interdites. Seuls pourront être autorisés l'extension des installations et des constructions existantes, les affouillements et les équipements collectifs liés à l'exploitation de l'eau et à la lutte contre les risques d'inondation. Ce périmètre est indiqué sur les documents graphiques par une trame spécifique.

Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

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

Article UB1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - *soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - *soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes", à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;

- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, les pistes de karting ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, tels que : pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings ;
- Les constructions aux destinations suivantes :
 - . industrie,
- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et exhaussements du sol.

Dans le secteur UBf, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UB2 est interdit.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable forte par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UB2 est interdit.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché de captage public, figurant sur les documents graphiques, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UB2 est interdit.

- De plus, dans le **secteur UBa**, sont interdites :
 - * les constructions à usage d'habitation,
 - * les constructions à usage d'hébergement hôtelier,
 - * les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
 - * les constructions à usage d'entrepôt,
 - * les constructions à usage artisanal,
 - * les constructions à usage industriel.

Article UB2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les installations classées, à condition :
 - * que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;

* que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs;

* que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores ;
- Les bâtiments agricoles, à condition qu'ils soient situés à proximité du siège d'exploitation et qu'ils n'entraînent pas de nuisances inacceptables.

Dans le secteur UBf, seuls pourront être autorisés :

- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes à la date d'approbation du P.L.U. soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes. En aucun cas, la surface créée ne pourra dépasser 50 % de la surface existante.
- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores. En aucun cas, la surface de plancher créée ne pourra dépasser 30 % de la surface de plancher existante.
- L'extension en une seule fois des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. et ayant à cette date une surface de plancher au moins égale à 80 m². En aucun cas, la surface de plancher créée ne pourra dépasser 30 % de la surface de plancher existante. Après agrandissement(s), la surface de plancher du logement ne pourra dépasser 250 m².
- Les garages, piscines et abris de piscine, dès lors qu'ils constituent une dépendance d'une construction à usage de logement existante à la date d'approbation du P.L.U..
- Les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ainsi que les affouillements liés à ces équipements.

- L'extension des bâtiments agricoles. En aucun cas, la surface de plancher créée ne pourra dépasser 30 % de la surface de plancher existante.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché de captage public, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation des captages.
- L'extension des installations et des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U..
- Les affouillements et les équipements collectifs liés à l'exploitation du réseau d'eau et à la lutte contre les risques d'inondation.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable forte par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

- L'aménagement, la surélévation et l'extension limitée, en une seule fois, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U., en vu notamment de la création d'un étage refuge, située à 0,80 mètre au-dessus du terrain naturel et dont l'emprise au sol après extension ne dépassera pas 20 m².
- L'aménagement, l'extension et la surélévation des bâtiments d'activités existants à la date d'approbation du P.L.U., hors ERP, y compris une exploitation agricole, à condition qu'ils aient pour objectif de réduire la vulnérabilité sur les biens et les personnes, et sans pouvoir dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante à la date d'approbation du P.L.U..
- Les affouillements et les équipements collectifs liés à l'exploitation du réseau d'eau et à la lutte contre les risques d'inondation.
- Les équipements sportifs et de loisirs de plein air ainsi que les locaux non habités nécessaires à ces équipements dans la limite de 100 m² d'emprise au sol et avec un calage des planchers à la cote TN + 1 mètres. Ces équipements et locaux ne doivent pas créer d'augmentation du volume remblayé et d'obstacles aux écoulements.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou par la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations autorisées dans la zone UB devront :

- * avoir le haut du plancher à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
 - aux garages, abris de piscine et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;
 - aux locaux techniques des piscines, à condition de ne pas dépasser 6 m².

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché de captage public, figurant sur les documents graphiques, en cas d'extension des logements existants à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), la Surface de plancher totale de l'extension ne pourra excéder 40 m².

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UB1 et UB2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UB3 - Accès et voirie

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée ou forte par ruissellement, et par la zone inondable modérée par débordement figurant sur les documents graphiques, les constructions devront avoir un accès aménagé prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contre pente...).

Article UB4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement, le cas échéant.

4 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, dans la mesure du possible.

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

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent obligatoirement être mis en souterrain.

Article UB5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Article UB6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions pourront être implantées à l'alignement des voies et emprises publiques existantes, modifiées ou à créer, ou à une distance de 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus,

Article UB7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments ou parties de bâtiments, n'excédant pas 4 mètres de hauteur totale, pourront être implantés en limite séparative.

De plus, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 3 mètres ou en limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UB8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé par le PLU.

Article UB9 - Emprise au sol

Article non réglementé par le PLU.

Article UB10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 m au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

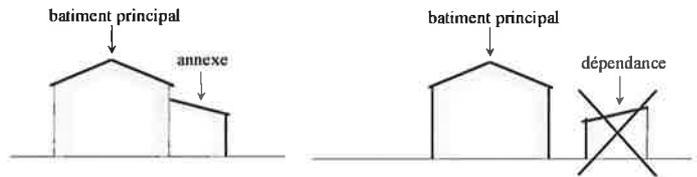
- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ci-dessus. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre.

Article UB11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Forme :

Les toitures principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal. Les toitures terrasses sont interdites.



Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile canal de terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant, excepté pour les éléments de façade en pierre.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés, dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée ou forte par ruissellement, ou par la zone inondable modérée par débordement figurant sur les documents graphiques, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UB12 - Stationnement des voitures

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher ;
deux places de stationnement par 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée) ;

Bureaux : une place par 60m² de surface de plancher ;

Commerces : une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente ;

Hôtels et Restaurants : une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ;

Autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

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.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux).

Article UB13 - Espaces libres et plantations.

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit présenter des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 15% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservées, dans la mesure du possible.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier ...) seront choisis de préférence, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.**Article UB14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)



CHAPITRE III

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

Préambule – Une partie de cette zone est concernée par un risque inondation modéré par ruissellement et par un risque inondation modéré par débordement, pour lesquels des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants. Les secteurs inondables sont caractérisés par une trame spécifique portée sur les documents graphiques.

De plus, une partie de cette zone est concernée par un périmètre de protection rapproché de captage public, pour lequel, les nouvelles constructions seront interdites. Seuls pourront être autorisés l'extension des installations et des constructions existantes, les affouillements et les équipements collectifs liés à l'exploitation de l'eau et à la lutte contre les risques d'inondation. Ce périmètre est indiqué sur les documents graphiques par une trame spécifique.

Par ailleurs, cette zone est concernée par un cours d'eau en bordure duquel, les constructions ainsi que toute nouvelle installation devront respecter une marge de recul de 20 mètres de part et d'autres des berges, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

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

Article UC1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :
 - * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes", à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir, et les pistes de karting ;
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, tels que : pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;

- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings ;
- Toutes constructions et activités de nature à créer ou aggraver des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air ;
- Les affouillements et exhaussements du sol.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché de captage public, figurant sur les documents graphiques, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UC2 est interdit.

Article UC2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans les secteurs UC, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- Les installations classées, à condition :
 - * que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - * que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs;
 - * que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.
- L'aménagement et l'extension des installations classées existantes soumises à autorisation ou à déclaration, dans la mesure où leur nouvelle condition d'exploitation n'aggrave pas les nuisances préexistantes.
- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances sonores ;
- Les bâtiments agricoles, à condition qu'ils soient situés à proximité du siège d'exploitation et qu'ils n'entraînent pas de nuisances inacceptables.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché de captage public, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation des captages ;
- L'extension des installations et des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.;
- Les affouillements et les équipements collectifs liés à l'exploitation du réseau d'eau et à la lutte contre les risques d'inondation.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations autorisées dans la zone UC devront :

* avoir le haut du plancher à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :

- aux garages, abris de piscine et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;
- aux locaux techniques des piscines, à condition de ne pas dépasser 6 m².

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché de captage public, figurant sur les documents graphiques, en cas d'extension des logements existants à la date d'approbation du P.L.U., la surface de plancher totale de l'extension ne pourra excéder 40 m².

Le long des ruisseaux avec un recul de 20 mètres, figurants sur les documents graphiques, toutes les constructions, remblais et clôtures en dur autorisés devront être implantés à au moins 20 m de la limite du domaine public ou des berges.

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UC1 et UC2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article UC3 - Accès et voirie

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les constructions devront avoir un accès aménagé prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contre pente...).

Article UC4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement, le cas échéant.

4 - ELECTRICITE ET TELEPHONE

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements aux lignes de distribution d'énergie électrique ainsi qu'aux câbles téléphoniques, sur le domaine public comme sur les propriétés privées, doivent être réalisés en souterrain, dans la mesure du possible.

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

Dans le cadre des opérations d'ensemble, ces réseaux doivent obligatoirement être mis en souterrain.

Article UC5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Article UC6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 4 m de l'axe des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UC7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments ou parties de bâtiments, n'excédant pas 4 mètres de hauteur totale, pourront être implantés en limite séparative.

De plus, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 3 mètres ou en limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UC8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé par le PLU.

Article UC9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération faisant l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol s'applique lot par lot et non au périmètre de l'ensemble de l'opération d'aménagement.

Nota : les terrasses et plages de piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Article UC10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres au faitage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

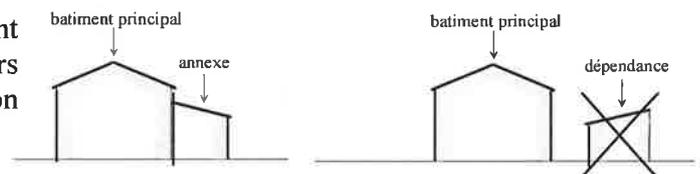
- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ci-dessus. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre.

Article UC11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Forme :

Les toitures principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes.



Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.

La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°. Les toitures terrasses sont interdites.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de préférence en tuile canal de terre cuite. Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant, excepté pour les éléments de façade en pierre.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés, dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UC12 - Stationnement des voitures

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher ;
deux places de stationnement par 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée) ;

Bureaux : une place par 60m² de surface de plancher ;

Commerces : une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente ;

Hôtels et Restaurants : une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ;

Autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

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.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal.

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux).

Article UC13 - Espaces libres et plantations.

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit présenter des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 15% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservées, dans la mesure du possible.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (constructions, terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) ne devront pas excéder 40% de la surface du terrain, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier ...) seront choisis de préférence, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

L'arbre remarquable identifié sur les documents graphiques au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme doit être préservé sauf si les conditions sanitaires rendent nécessaire son abattage pour des raisons de sécurité.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article UC14 - Coefficient d'occupation du sol.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)



CHAPITRE IV

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

Préambule – Une partie de cette zone est concernée par un risque inondation modéré par ruissellement, pour lequel des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants. Les secteurs inondables sont caractérisés par une trame spécifique portée sur les documents graphiques.

De plus, une partie de la zone, située en bordure de la RN 580, est concernée par le projet de création d'une 2x2 voies et par un emplacement réservé pour la réalisation de cette dernière. Ce secteur devient inconstructible de fait et seule pourra y être autorisée l'extension des bâtiments existants, sous certaines conditions. Ce secteur est identifié par l'indice « z », sur les documents graphiques.

Enfin, une partie de la zone, située en bordure de la RN 580, est concernée par une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de cet axe, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

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

Article UE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions de bâtiment à usage d'habitation, sauf ceux visés à l'article UE2,
- Les équipements sociaux, dont la présence n'est pas directement liée à l'activité de la zone,
- L'aménagement des terrains de camping et de stationnement de caravanes,
- Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, tels que : pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les affouillements et exhaussements de sol,
- L'ouverture et l'extension de carrière.

Dans le secteur UEz, tout ce qui n'est pas autorisé à l'article UE2 est interdit.

Article UE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Dans le secteur UE, les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent des conditions particulières :

- L'extension des installations classées, à condition :
 - * que leur implantation en milieu urbain ne présente pas de risque pour la sécurité des voisins (incendie, explosion) et n'entraîne pas de nuisances inacceptables ;
 - * que les nécessités de leur fonctionnement lors de leur ouverture, comme à terme, soient compatibles avec les infrastructures existantes (notamment les voies de circulation) et les autres équipements collectifs ;
 - * que leur volume et leur aspect extérieur soient compatibles avec les milieux environnants.

- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation :
 - * n'aggravent pas les nuisances ou inconvénients pour la santé, la sécurité et la salubrité, pour l'agriculture ou la conservation des sites et des monuments,
 - * et ne porte pas atteinte à la qualité de l'environnement (air, sol, bruit, eaux de surface et souterraines).

- l'aménagement et l'agrandissement des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du P.L.U. :
 - * lorsqu'ils n'entraînent pas la création de nouveaux logements,
 - * lorsqu'ils ont pour but de les mettre en conformité avec la réglementation sanitaire ou les normes d'habitabilité.

Dans le secteur UEz, seul pourra être autorisé l'aménagement des bâtiments existants à la date d'approbation du P.L.U., sans changement de destination.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations autorisées dans la zone UE devront :

- * avoir le haut du plancher à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
 - aux garages, abris de piscine et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;
 - aux locaux techniques des piscines, à condition de ne pas dépasser 6 m².

Tout ce qui n'est pas mentionné dans les articles UE1 et UE2 est implicitement autorisé.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article UE3 - Accès et voirie

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, les constructions devront avoir un accès aménagé prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contre-pente...).

Article UE4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction à usage d'habitations ou d'activités doit être desservie par une conduite publique de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les effluents d'origine artisanale, commerciale, hôtelière, etc....doivent, selon les besoins, subir un traitement avant d'être rejetés.

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

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

Dans le secteur UEz, les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissements non collectifs conformes à la réglementation en vigueur.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement, le cas échéant.

4 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

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

Article UE5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Article UE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 4 mètres des voies publiques, sans pouvoir être inférieurs à 8m de l'axe des voies communales. Les marges de recul doivent être aménagées en espace vert.

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN 580.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 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 3 mètres.

L'implantation en limite séparative ne sera possible que sur une seule des deux limites opposées, et ce afin de permettre une circulation autour du ou des bâtiments réalisés.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article UE8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé par le PLU.

Article UE9 - Emprise au sol

Article non réglementé par le PLU.

Article UE10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

Des adaptations peuvent être accordées en fonction des nécessités techniques.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci.

- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ci-dessus. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre.

Article UE11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents. Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant, excepté pour les éléments de façade en pierre. Les bardages métalliques sont interdits. Les panneaux solaires sont autorisés, dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.

Toitures :

Les toitures devront être réalisées :

- à 2 ou 4 pentes d'une inclinaison maximale de 30°;
- en terrasses, ou à 1 pente, conformément aux traditions architecturales locales.

Pour les toitures terrasses, les traitements végétaux sont autorisés, mais les éventuelles installations techniques (blocs de ventilation, climatiseurs, etc....) devront obligatoirement être intégrées dans un volume ou masquées par une paroi.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article UE12 - Stationnement des voitures

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Article UE13 - Espaces libres et plantations

Les marges de recul par rapport aux voies doivent comporter des espaces plantés.

D'une manière générale, 20% au moins de la surface du terrain seront traités en espaces verts et plantés au minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain. Pour éviter la réalisation de nouvelles plantations, les arbres existants pourront être conservés au maximum, dans le respect du minimum d'un arbre de haute tige pour 100 m² de terrain.

Des haies vives destinés à masquer les dépôts et installations doivent être créées.

Les surfaces non bâties ou non aménagées en circulation ou aires de stationnement doivent être aménagées en espaces verts plantés.

Les végétaux devront être choisis dans les essences méditerranéennes suivantes :

- Arbres de haute tige : chênes verts, oliviers, arbres de Judée, micocouliers, tilleuls, mûriers platanes.
- Haies vives : les haies d'accompagnement des clôtures de lot seront constituées de végétaux de type lauriers roses, lauriers thyms, chalef, troène.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article UE14 - Coefficient d'occupation du sol.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)



TITRE II

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER -

CHAPITRE V

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

Ces zones équipées ou non, peu ou pas construites, regroupent des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. **Les conditions de l'ouverture à l'urbanisation de ces zones seront définies ultérieurement, par voie de modification ou de révision du P.L.U.. Elles ne sont donc pas constructibles pour le moment.**

Préambule – Une partie de cette zone est concernée par un risque inondation modéré par ruissellement et un risque inondation modéré par débordement, pour lequel des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants. Les secteurs inondables sont caractérisés par une trame spécifique portée sur les documents graphiques.

De plus, cette zone est concernée par un cours d'eau en bordure duquel, les constructions ainsi que toute nouvelle installation devront respecter une marge de recul de 20 mètres de part et d'autres des berges, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

Enfin, une partie de la zone est concernée par une zone non-eadificandi, identifiée sur les documents graphiques, visant à permettre la réalisation d'une zone d'interface (dite « coupure de combustible ») entre les habitations et les espaces boisés concernés par un risque incendie de forêts.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation, il conviendra de procéder à la compensation à l'imperméabilisation des sols.

Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

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

Article 1AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute nouvelle construction est interdite.

Dans la zone non-aedificandi, figurant au plan de zonage, toute construction est interdite.

Article 1AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des constructions à usage de logements existants à la date d'approbation du P.L.U..
- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, à la date d'approbation du P.L.U., dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances actuelles.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou par la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations autorisées dans la zone 1AU devront :

- * avoir le haut du plancher à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
 - aux garages, abris de piscine et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;
 - aux locaux techniques des piscines, à condition de ne pas dépasser 6 m².

Le long des ruisseaux avec un recul de 20 mètres, figurants sur les documents graphiques, toutes les constructions, remblais et clôtures en dur autorisés devront être implantés à au moins 20 mètres de la limite du domaine public ou des berges.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 1AU3 - Accès et voirie

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou par la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les constructions devront avoir un accès aménagé prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contrepente...).

Article 1AU4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

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

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement, le cas échéant.

4 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

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

Article 1AU5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Article 1AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 4 m de l'axe des voies.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article 1AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments ou parties de bâtiments, n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur totale, pourront être implantés en limite séparative.

De plus, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 3 mètres ou en limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article 1AU8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé par le PLU.

Article 1AU9 - Emprise au sol

Article non réglementé par le PLU.

Article 1AU10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ci-dessus. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre.

Article 1AU11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Forme :

Les toitures principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°. Les toitures terrasses sont interdites.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant, excepté pour les éléments de façade en pierre.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés, dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent aggraver ni la servitude naturelle des écoulements par leur construction, ni les risques sur les propriétés voisines.

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou par la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article 1AU12 - Stationnement des voitures

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher ;
deux places de stationnement par 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée) ;

Bureaux : une place par 60m² de surface de plancher ;

Commerces : une place par 25m² de surface de vente pour les commerces de plus de 200m² de surface de vente ;

Hôtels et Restaurants : une place par chambre ou par quatre couverts (il n'y a pas de cumul pour les hôtels restaurants) ;

Autres établissements : une étude spécifique selon la nature et la fréquentation de l'établissement pourra être demandée.

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.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal.

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux).

Article 1AU13 - Espaces libres et plantations.

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit présenter des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 15% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservées, dans la mesure du possible.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (constructions, terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) ne devront pas excéder 40% de la surface du terrain, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier ...) seront choisis de préférence, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article 1AU14 - Coefficient d'occupation du sol.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)



CHAPITRE VI

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUE

Cette zone équipée ou non, peu ou pas construites, regroupe des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation, en vue de la réalisation d'une zone d'activités. **Les conditions de l'ouverture à l'urbanisation de cette zone seront définies ultérieurement, par voie de modification ou de révision du P.L.U.. Elle n'est donc pas constructible pour le moment. De plus, lors de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il faudra que soient étudiées les prescriptions qu'il y aurait lieu d'imposer aux constructions, pour tenir compte du risque inondation.**

Préambule – Cette zone est concernée par un risque inondation modéré par ruissellement. De plus, une partie de cette zone est concernée par un risque inondation par débordement du cours d'eau de la Cèze délimitée par l'enveloppe du lit majeur hydrogéomorphologique. Dans ces secteurs, des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants. Ces secteurs inondables sont caractérisés par une trame spécifique portée sur les documents graphiques.

Par ailleurs, cette zone est concernée par un cours d'eau en bordure duquel, les constructions ainsi que toute nouvelle installation devront respecter une marge de recul de 10 mètres de part et d'autres des berges, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

Enfin, une partie de la zone, située en bordure de la RN 580, est concernée par une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de cet axe, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme. Une autre marge de recul de 25 mètres (concernant certaines routes départementales) s'applique sur une partie de la zone, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

Lors de l'ouverture à l'urbanisation, il conviendra de procéder à la compensation à l'imperméabilisation des sols.

Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

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

Article 1AUE1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute nouvelle construction est interdite.

Article 1AUE2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

Seules sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- L'extension des constructions et installations liées aux activités existantes, à la date d'approbation du P.L.U., dans la mesure où les nouvelles conditions d'exploitation n'aggravent pas les nuisances actuelles.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable par débordement du cours d'eau de la Cèze, figurant sur les documents graphiques, seule pourra être autorisée :

- L'extension, en une seule fois, des constructions et installations liées aux activités existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que les travaux ne conduisent pas à :

- * un changement de destination,
- * une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public,
- * créer ou aggraver les risques de pollutions ou de nuisances liés au stockage ou à la manipulation de produits toxiques, corrosifs...
- * rendre habitable ou créer des planchers habitables en rez-de-chaussée ou sous la cote de référence (1,50 au-dessus du terrain naturel)
- * créer de nouveaux logements.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations autorisées dans la zone 1AUE devront :

- * avoir le haut du plancher à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
 - aux garages, abris de piscine et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;
 - aux locaux techniques des piscines, à condition de ne pas dépasser 6 m².

Le long des ruisseaux avec un recul de 10 mètres, figurants sur les documents graphiques, toutes les constructions, remblais et clôtures en dur autorisés devront être implantés à au moins 10 m de la limite du domaine public ou des berges.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 1AUE3 - Accès et voirie

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, les constructions devront avoir un accès aménagé prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contre-pente...).

Article 1AUE4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

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

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

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement, le cas échéant.

4 - ELECTRICITE ET TELEPHONE

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

Article 1AUE5 - Caractéristiques des terrains

Article non réglementé par le PLU.

Article 1AUE6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions ne pourront être implantées à moins de 4 m de l'axe des voies.

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN 580.

Le long de la RD.765a, toute construction ou installation devra être implantée à au moins 25 mètres de l'axe de la voirie.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article 1AUE7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments ou parties de bâtiments, n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur totale, pourront être implantés en limite séparative.

De plus, les constructions nécessaires au service public ou d'intérêt collectif pourront être implantées à 3 mètres ou en limite séparative.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article 1AUE8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé par le PLU.

Article 1AUE9 - Emprise au sol

Dans le secteur 1AUE, l'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 60% de la surface du terrain.

Article 1AUE10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres au faitage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées ci-dessus. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels la hauteur est libre.

Article 1AUE11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale. Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents. Les panneaux solaires sont autorisés, dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement et par la zone inondable par débordement du cours d'eau de la Cèze, figurant sur les documents graphiques, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

Article 1AUE12 - Stationnement des voitures

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur la propriété en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

Article 1AUE13 - Espaces libres et plantations.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 15% de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (constructions, terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) ne devront pas excéder 80% de la surface du terrain, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier ...) seront choisis de préférence, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.**Article 1AUE14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement un Urbanisme Rénové (ALUR)



CHAPITRE VII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone à urbaniser à vocation principale d'habitat. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une ou plusieurs opérations d'aménagement.

La zone 2AU est concernée par un risque inondation modéré par ruissellement et un risque inondation modéré par débordement, pour lequel des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants. Les secteurs inondables sont caractérisés par une trame spécifique portée sur les documents graphiques.

De plus, cette zone est concernée par un cours d'eau en bordure duquel, les constructions ainsi que toute nouvelle installation devront respecter une marge de recul de 20 mètres de part et d'autres des berges, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

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

Article 2AU1 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Les constructions à usage :
 - * d'exploitation agricole ou forestière,
 - * artisanal,
 - * industriel,
 - * commercial,
 - * de bureau
 - * d'entrepôt,
 - * d'hébergement hôtelier.

Toute installation établie pour plus de trois mois susceptible de servir d'abri pour l'habitation ou pour tout autre usage et constituée :

- * soit par d'anciens véhicules désaffectés ;
 - * soit par des roulottes ou véhicules dits "caravanes", à moins qu'ils ne soient simplement mis en garage pendant la période de non utilisation ;
- Les parcs d'attraction permanents, les stands et champs de tir et les pistes de karting ;

- Les dépôts de vieille ferraille, de matériaux de démolition, de déchets, tels que : pneus usés, vieux chiffons, ordures de véhicules désaffectés, dès lors que la superficie occupée sur une même parcelle atteint 5 m² et qu'ils sont visibles de l'extérieur de la propriété ;
- Les ouvertures de carrières ;
- Les campings et caravanings ;
- Toutes constructions et activités de nature à créer des nuisances incompatibles avec une zone d'habitat et d'activité de proximité : bruit, trépidations, odeurs, poussières, gaz, vapeurs ou des pollutions accidentelles ou chroniques de l'eau ou de l'air.

Article 2AU2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

- L'urbanisation de la zone 2AU est conditionnée à une ou plusieurs opérations d'aménagement et doit être compatible avec les principes exposés dans l'orientation d'aménagement et de programmation (pièce n°5 du PLU).
- **Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou par la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations autorisées dans la zone 2AU devront :**
 - * avoir le haut du plancher à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
 - aux garages, abris de piscine et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;
 - aux locaux techniques des piscines, à condition de ne pas dépasser 6 m².
- **Le long des ruisseaux avec un recul de 20 mètres, figurants sur les documents graphiques, toutes les constructions, remblais et clôtures en dur autorisés devront être implantés à au moins 20 mètres de la limite du domaine public ou des berges.**

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article 2AU3 - Accès et voirie

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

Les accès sur les voies publiques doivent être aménagés de façon à éviter toute perturbation et tout danger pour la circulation générale. Les accès ne doivent pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou par la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les constructions devront avoir un accès aménagé prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contre pente...).

Article 2AU4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

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

2 - ASSAINISSEMENT

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement. En l'absence de réseau public, les eaux usées devront être traitées et évacuées par des dispositifs particuliers, conformes à la législation en vigueur.

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

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n094-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement, le cas échéant.

4 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

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

5- COMMUNICATION ELECTRONIQUE

Les nouvelles constructions doivent prévoir les infrastructures nécessaires au raccordement des réseaux de communication électronique jusqu'au domaine public (fourreaux, chambres, etc.).

Article 2AU5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Article 2AU6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront être implantées à au moins 4 mètres de l'alignement des voies.

Article 2AU7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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 3 mètres.

Toutefois, les bâtiments ou parties de bâtiments, n'excédant pas 3,5 mètres de hauteur totale, pourront être implantés en limite séparative.

Article 2AU8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé par le PLU.

Article 2AU9 - Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 30% de la superficie du terrain.

Dans le cas d'un lotissement ou d'une opération faisant l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'emprise au sol s'applique lot par lot et non au périmètre de l'ensemble de l'opération d'aménagement.

Nota : les terrasses et plages de piscines ne sont pas comptabilisées dans l'emprise au sol.

Article 2AU10 - Hauteur des constructions

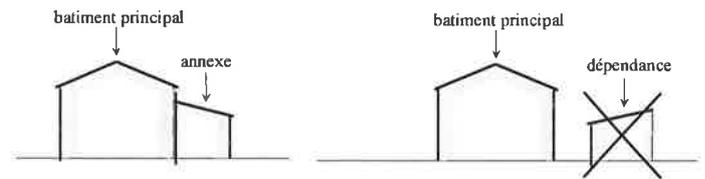
La hauteur des constructions et installations ne pourra excéder 9 mètres au faîtage.

Article 2AU11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Forme :

Les toitures principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°. Les toitures terrasses sont interdites.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant, excepté pour les éléments de façade en pierre.

Les bardages métalliques sont interdits.

Les panneaux solaires sont autorisés, dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent aggraver ni la servitude naturelle des écoulements par leur construction, ni les risques sur les propriétés voisines.

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement ou par la zone inondable modérée par débordement, figurant sur les documents graphiques, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article 2AU12 - Stationnement des voitures

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

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de 25 m², y compris les accès.

Les besoins minimums à prendre en compte sont :

Habitations : une place de stationnement par logement de moins de 50m² de surface de plancher ;
deux places de stationnement par 50m² de surface de plancher et plus (garage ou aire aménagée) ;

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.

En cas d'impossibilité technique de pouvoir aménager le nombre de places nécessaires, le pétitionnaire peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal.

Pour les logements neufs locatifs financés par l'Etat et quelle que soit leur surface, les besoins à prendre en compte sont d'une place de stationnement par logement (lors de travaux sur des logements existants, aucune aire de stationnement ne peut être exigée si la création de surface de plancher n'excède pas 50% de la surface de plancher existante avant travaux).

Article 2AU13 - Espaces libres et plantations.

Toute opération d'aménagement d'une capacité supérieure à 4 lots à usage d'habitat (lotissement) ou de 8 logements (groupe d'habitations ou immeuble collectif) doit présenter des espaces verts communs, plantés de végétaux de tout développement.

La surface de ces espaces verts doit être au minimum de 15 % de la surface du terrain d'assiette de l'opération. En aucun cas, les surfaces affectées au stationnement ne peuvent être comptées comme espace vert.

Les bâtiments d'activité doivent être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les masses boisées existantes devront être conservées, dans la mesure du possible.

La plantation de feuillus de haute tige bien adaptés à l'écologie et au paysage du site (platanes, marronniers, tilleuls, micocouliers ...) sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque (glycine, vigne...) sur tonnelle ou en façade est vivement conseillée, afin de contribuer au confort climatique (ombrage estival et ensoleillement hivernal).

La plantation de résineux (à l'exception du pin d'Alep) ou d'essences étrangères à la région (cyprès bleus, sapins, pins maritimes...) n'est pas conseillée.

Les surfaces minérales imperméabilisées (constructions, terrasses revêtues en dur, enrobés, bétons...) ne devront pas excéder 40% de la surface du terrain, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainants (clapicette, gravier ...) seront choisis de préférence, afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.**Article 2AU14 - Coefficient d'occupation du sol.**

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement un Urbanisme Rénové (ALUR)



TITRE III

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES -

CHAPITRE VIII

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Préambule – Une partie de cette zone est concernée par un risque inondation modéré par ruissellement et par un risque inondation modéré par débordement. Elle est également concernée, en partie, par un risque inondation fort par ruissellement. De plus, une partie de cette zone est concernée par un risque inondation par débordement du cours d'eau de la Cèze, délimitée par l'enveloppe du lit majeur hydrogéomorphologique. Ces secteurs inondables sont caractérisés par une trame spécifique portée sur les documents graphiques. Dans ces secteurs inondables, des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants.

De plus, une partie de la zone est concernée par un risque incendie de forêt élevé, pour lequel, les nouvelles installations sont à proscrire. Des extensions limitées pourront être autorisées, sous certaines conditions. Les secteurs concernés par ce risque sont identifiés par l'indice « f », sur les documents graphiques.

Par ailleurs, cette zone est concernée par plusieurs cours d'eau en bordure desquels, les constructions ainsi que toute nouvelle installation devront respecter une marge de recul de 20 et 10 mètres de part et d'autres des berges, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

Notamment, une partie de cette zone est concernée par un périmètre de protection de captage public, pour lequel, les nouvelles constructions seront interdites. Seuls pourront être autorisés les travaux et équipements nécessaires à l'exploitation des captages. Ce périmètre est indiqué sur les documents graphiques par une trame spécifique.

Des secteurs, identifiés par l'indice « p » sur les documents graphiques, ont été créés pour des raisons de protection paysagères. Dans ces secteurs, les constructions seront interdites, à l'exception des clôtures. De plus, dans l'un de ces secteurs, un espace boisée a fait l'objet d'une mesure de protection, au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et d'une identification spécifique sur les documents graphiques.

Une partie de la zone, située en bordure de la RN 580, est concernée par une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de cet axe, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

Enfin, une partie de cette zone est concernée par plusieurs routes départementales, le long desquelles des marges de recul s'appliquent, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

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

Article A1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article A2 est interdit.

Dans le secteur Ap toutes les constructions non mentionnées à l'article A2 sont interdites pour des raisons de protection paysagère,

Dans le secteur Af concerné par le risque incendie de forêt toutes nouvelles constructions et installations sont interdites.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation fort par ruissellement, ou par le risque inondation modéré par débordement figurant sur les documents graphiques, toutes les constructions non mentionnées à l'article A2 sont interdites.

Article A2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

1) Rappels

- conformément au décret n° 91-1147 du 14 octobre 1991, relatif à l'exécution de travaux à proximité de certains ouvrages souterrains, aériens ou subaquatiques de transport ou de distribution, toute personne physique ou morale de droit public ou de droit privé qui envisage la réalisation des travaux énumérés aux annexes I à VII du présent décret, doit, au stade de l'élaboration du projet, se renseigner auprès de la mairie sur l'existence et les zones d'implantation éventuelles des ouvrages définis à l'article 1^{er}.

2) Seuls sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent des conditions particulières :

Dans le secteur A, seuls pourront être autorisées :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole.

Ces constructions doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en continuité de ces bâtiments, ou, si ce n'est pas possible, elles devront former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation, ou leur implantation devra être justifiée par des impératifs techniques, topographiques ou fonctionnels.

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que celles-ci ne portent pas atteinte à l'activité agricole ;

- Les extensions des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole. Après agrandissement(s), la surface de plancher du logement ne pourra dépasser 250 m².

- La reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par un sinistre, nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'ils ont été régulièrement édifiés.

Dans le secteur Ap seuls pourront être autorisés :

- les clôtures dès lors leur aspect permet une bonne intégration dans le paysage,
- les affouillements de sol et les équipements collectifs liés à la lutte contre les risques d'inondation.

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché de captage public, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation des captages ;
- Les affouillements et les équipements collectifs liés à l'exploitation du réseau d'eau et à la lutte contre les risques d'inondation.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable par débordement du cours d'eau de la Cèze, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

- Les constructions réalisées par l'Etat ou une collectivité territoriale, dans le cadre de mesures prises pour assurer une meilleure protection des personnes et des biens.
- Les ouvrages techniques, constructions publiques et aménagements publics qui ne peuvent pas pour des raisons techniques être implantées dans un autre site, sous réserve que ces projets n'aggravent pas le risque d'inondation.
- L'aménagement et l'extension, en une seule fois, des constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U. et nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol supplémentaire, sous réserve que les travaux ne conduisent pas à :
 - * un changement de destination,
 - * une augmentation de la capacité d'accueil des établissements recevant du public,
 - * créer ou aggraver les risques de pollutions ou de nuisances liés au stockage ou à la manipulation de produits toxiques, corrosifs...
 - * rendre habitable ou créer des planchers habitables en rez-de-chaussée ou sous la cote de référence (1,50 au-dessus du terrain naturel)
 - * créer de nouveaux logements.
- les clôtures dès lors qu'elles sont transparentes à l'eau.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations autorisées dans la zone A devront :

- * avoir le haut du plancher à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
 - aux garages et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;

* les clôtures dès lors qu'elles sont transparentes à l'eau.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation fort par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

- les clôtures dès lors leur aspect permet une bonne intégration dans le paysage,
- les affouillements de sol et les équipements collectifs liés à la lutte contre les risques d'inondation.

Dans les secteurs concernés par le risque inondation modéré par débordement, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

- les extensions des constructions à usage d'habitation nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 20m², dès lors que le haut du plancher est situé à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
 - aux garages et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;
- les extensions des constructions à usage d'activité nécessaires à l'exploitation agricole, dans la limite de 20% de la surface initiale, dès lors que le haut du plancher est situé à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
 - les clôtures dès lors qu'elles sont transparentes à l'eau,
 - les affouillements de sol et les équipements collectifs liés à la lutte contre les risques d'inondation.

Le long des ruisseaux avec un recul de 20 mètres et un recul de 10 mètres, figurants sur les documents graphiques, toutes les constructions, remblais et clôtures en dur autorisés devront être implantés à au moins 20 m et 10 m de la limite du domaine public ou des berges.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article A3 - Accès et voirie

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée et forte par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, les constructions devront avoir un accès aménagé prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contre-pente...).

Article A4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, nécessaire à l'exploitation agricole, doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante.

En l'absence de réseau public, les constructions pourront être desservies par des installations particulières, conformes à la législation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissements non collectifs, conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement, le cas échéant.

4 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

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

Article A5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Article A6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la RD 765a ;
- 15 mètres de l'axe des RD 121 et RD 138 ;
- 5 mètres de l'axe des chemins ruraux et communaux.

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN 580.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article A7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article A8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres

Une distance minimale entre deux constructions discontinues devra être au minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article A9 - Emprise au sol

Article non réglementé par le PLU.

Article A10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m au faîtage.

Des adaptations mineures pourront être admises, en cas de terrains en pente ou si elles sont justifiées par des impératifs techniques, par exemple pour des bâtiments agricoles.

Ces règles ne s'appliquent pas :

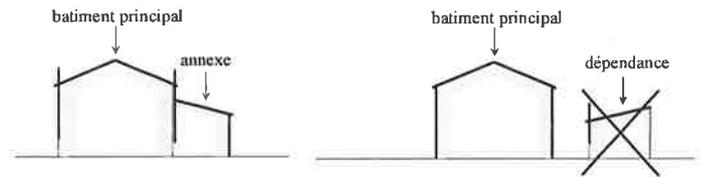
- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article A11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Forme :

Les toitures principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes. Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°. Les toitures terrasses sont interdites.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de « ton tuile de terre cuite ». Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant, excepté pour les éléments de façade en pierre.

Les panneaux solaires sont autorisés, dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée ou forte par ruissellement, ou par la zone inondable modérée par débordement ou par la zone inondable par débordement du cours d'eau de la Cèze, figurant sur les documents graphiques, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article A12 - Stationnement des voitures

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article A13 - Espaces libres et plantations.

Un écran végétal constitué d'essences rustiques et de tailles adaptées doit être réalisé autour de tout dépôt à l'air libre, afin d'assurer leur dissimulation visuelle.

Les bâtiments d'activité doivent de préférence être accompagnés d'un aménagement végétal contribuant à leur bonne insertion dans le tissu urbain.

Les espaces verts boisés à préserver :

La dominante végétale, des espaces verts boisés privés à préserver, identifiées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme et repérés aux documents graphiques, doit être préservée et mise en valeur au regard de :

- son impact paysager depuis l'espace public,
- sa fonction d'embellissement en entrée de ville.

Une modification partielle peut être effectuée, dès lors que la silhouette générale de la couronne végétale visible depuis l'espace public est conservée.

Des ouvertures pourront être autorisées, dès lors qu'elles sont nécessaires à l'exploitation des terres agricoles.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article A14 - Coefficient d'occupation du sol.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)



TITRE IV

- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES -

CHAPITRE IX

REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Préambule – Une partie de cette zone est concernée par un risque inondation modéré par ruissellement et par un risque inondation modéré par débordement. De plus, une partie de cette zone est concernée par un risque inondation par débordement du cours d'eau de la Cèze délimitée par l'enveloppe du lit majeur hydrogéomorphologique. Ces secteurs inondables sont caractérisés par une trame spécifique portée sur les documents graphiques. Dans ces secteurs inondables, des prescriptions particulières s'appliqueront aux nouvelles constructions et aux extensions des bâtiments existants.

Des secteurs Nh ont été délimités. Ils correspondent à des constructions situées hors des zones urbaines et urbanisables pour lesquelles une extension limitée pourra être autorisée.

De plus, une partie de la zone est concernée par un risque incendie de forêt élevé. Les secteurs concernés par ce risque sont identifiés par l'indice «f», sur les documents graphiques.

Par ailleurs, cette zone est concernée par plusieurs cours d'eau en bordure desquels, les constructions ainsi que toute nouvelle installation devront respecter une marge de recul de 20 et 10 mètres de part et d'autre des berges, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

Notamment, une partie de cette zone est concernée par un périmètre de protection de captage public, pour lequel, les nouvelles constructions seront interdites. Seuls pourront être autorisés les travaux et équipements nécessaires à l'exploitation des captages. Ce périmètre est indiqué sur les documents graphiques par une trame spécifique.

Une partie de la zone, située en bordure de la RN 580, est concernée par une marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de cet axe, en application de l'article L.111-6 du code de l'urbanisme.

De plus, une partie de cette zone est concernée par plusieurs routes départementales, le long desquelles des marges de recul s'appliquent, conformément aux indications portées sur les documents graphiques.

Compte tenu de leurs spécificités techniques, de leur utilité publique ou de leur intérêt collectif, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter nonobstant les dispositions des articles 3 à 13 à condition de ne pas porter atteinte au caractère de la zone dans laquelle ils sont implantés.

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

Article N1 - Occupations et utilisations du sol interdites

1) Rappels

- Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés figurant aux plans, au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme

2) Sont interdits :

- Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 2.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable par débordement du cours d'eau de Cèze ou par le risque inondation modéré par débordement, figurant sur les documents graphiques, toutes les nouvelles constructions et installations sont interdites.

Article N2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions spéciales

1) Rappels

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.113-1 du code de l'urbanisme.

2) Seuls sont admises, les occupations et utilisations du sol suivantes, si elles respectent des conditions particulières :

Dans les secteurs N et Nf, seuls pourront être autorisés :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et les habitations qui y sont strictement nécessaires.
- Les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les affouillements liés à ses équipements

Dans le secteur Nh, seuls pourront être autorisés :

- L'aménagement, la restauration et l'extension, des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U. et ayant à cette date une surface de plancher au moins égale à 60 m², et à conditions d'être réalisée en contiguïté des bâtiments existants. Après agrandissement(s), la surface de plancher du logement ne pourra dépasser 250 m².
- L'extension limitée des constructions et installations liées aux activités existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 50% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U.

- Les piscines, et les abris piscines, dès lors que leur surface de plancher est inférieure à 20 m² et qu'ils représentent une dépendance d'une maison d'habitation existante à la date d'approbation du PLU.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et les habitations qui y sont strictement nécessaires.
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole dans la limite de 350 m² de surface de plancher et dans un rayon de 30 mètres de l'habitation qui s'y rattache.
- Les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nhf, seules pourront être autorisées :

- l'extension en une seule fois des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU et ayant à cette date une surface de plancher au moins égale à 80 m². En aucun cas, la surface de plancher créée ne pourra dépasser 30 % de la surface de plancher existante. Après agrandissement(s), la surface de plancher du logement ne pourra dépasser 250 m².
- L'extension limitée des constructions et installations liées aux activités existantes à la date d'approbation du P.L.U., dans la limite de 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du P.L.U..
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière et les habitations qui y sont strictement nécessaires.
- Les infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les affouillements liés à ses équipements

Dans les secteurs concernés par le périmètre de protection rapproché de captage public, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

- Les constructions nécessaires à l'exploitation des captages.
- Les affouillements et les équipements collectifs liés à l'exploitation du réseau d'eau et à la lutte contre les risques d'inondation.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, les constructions ou installations autorisées dans la zone N devront :

- * avoir le haut du plancher à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
 - aux garages, abris de piscine et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;

- aux locaux techniques des piscines, à condition de ne pas dépasser 6 m².

Dans les secteurs concernés par le risque inondation modéré par débordement, figurant sur les documents graphiques, seuls pourront être autorisés :

- les extensions des constructions à usage d'habitation, dans la limite de 20m², dès lors que le haut du plancher est situé à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
 - aux garages et appentis, à condition de ne pas dépasser 20 m² ;
- les extensions des constructions à usage d'activité, dans la limite de 20% de la surface initiale, dès lors que le haut du plancher est situé à 0,80 m au dessus du terrain naturel (TN 0,80m). Cette règle ne s'applique pas :
- les clôtures dès lors qu'elles sont transparentes à l'eau,
- les affouillements de sol et les équipements collectifs liés à la lutte contre les risques d'inondation.

Le long des ruisseaux avec un recul de 20 mètres et un recul de 10 mètres, figurants sur les documents graphiques, toutes les constructions, remblais et clôtures en dur autorisés devront être implantés à au moins 20 m et 10 m de la limite du domaine public ou des berges.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.

Article N3 - Accès et voirie

Toute construction ou occupation du sol qui le nécessite doit être desservie par une voirie suffisante. Celle-ci doit avoir des caractéristiques techniques et dimensionnelles adaptées aux usages qu'elle supporte et aux opérations qu'elle dessert (défense contre l'incendie, sécurité civile, ramassage des ordures).

Le terrain doit également ne pas présenter de risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée et forte par ruissellement, figurant sur les documents graphiques, les constructions devront avoir un accès aménagé prioritairement par l'aval et réalisé afin d'éviter toute concentration des eaux en direction des ouvertures du projet (contre pente...).

Article N4 - Desserte en eau et assainissement

1 - EAU

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité, doit être alimentée en eau potable par branchement sur un réseau collectif public de distribution de capacité suffisante.

En l'absence de réseau public, les constructions pourront être desservies par des installations particulières, conformes à la législation en vigueur.

2 - ASSAINISSEMENT

Les effluents d'origine agricole doivent subir un traitement avant d'être rejetés.

Les eaux ménagères et matières usées doivent, à défaut de branchement possible sur un réseau d'égout public, être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs d'assainissements non collectifs, conformes à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux ménagères dans les fossés et cours d'eau est interdite.

Le rejet des eaux de piscines (vidange des bassins), quel que soit leur usage, est interdit dans le réseau public d'assainissement, conformément au décret n°94-469 du 3 juin 1994 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées (cf. article 22). Celles-ci doivent, dans la mesure du possible, être infiltrées sur place et, en cas d'impossibilité, un rejet dans le réseau pluvial pourra être effectué, après accord du gestionnaire du réseau.

3 - EAUX PLUVIALES

Si le réseau existe, les aménagements devront être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectif. En absence de réseau, les eaux pluviales devront être récupérées et infiltrées sur chaque parcelle. Elles devront subir un pré-traitement, le cas échéant.

4 – ELECTRICITE ET TELEPHONE

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

Article N5 - Caractéristiques des terrains

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR)

Article N6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions doivent être édifiées à au moins :

- 25 mètres de l'axe de la RD 765a ;
- 15 mètres de l'axe des RD 121 et RD 138 ;
- 5 mètres de l'axe des chemins ruraux et communaux.

En dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou les installations sont interdites dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de la RN 580.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article N7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à 4 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article N8 - Implantation des constructions, les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Une distance minimale entre deux constructions discontinues devra être au minimum de 3 mètres.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, pour lesquels l'implantation est libre.
- aux aménagements ou extensions d'une construction existante, s'ils n'entraînent pas une aggravation de la non-conformité de l'implantation de cette construction par rapport aux règles énoncées ci-dessus.

Article N9 - Emprise au sol

Article non réglementé par le PLU.

Article N10 - Hauteur des constructions

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 mètres au faîtage.

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux travaux effectués sur des constructions existantes dont la hauteur dépasse la limite fixée, lorsqu'ils n'ont pas pour effet d'augmenter la hauteur de celle-ci,
- à la reconstruction d'une construction détruite par un sinistre, d'une hauteur initiale supérieure aux limites énoncées. Cependant, la hauteur de la nouvelle construction ne peut pas dépasser celle de la construction détruite.
- aux infrastructures techniques et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article N11 - Aspect extérieur

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne doivent pas 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.

Forme :

Les toitures principales doivent être à deux pans ou à plusieurs pans dans le cas de la réalisation de croupes.

Néanmoins, les annexes (remises, abris de jardin et garages) peuvent avoir un toit à un seul pan si elles sont contiguës à un bâtiment principal.



La pente des toits doit être comprise entre 30 et 35°.

Les toitures terrasses sont interdites.

Toute extension ou surélévation jouxtant une construction existante doit s'harmoniser à la composition existante.

Les constructions doivent respecter la topographie existante en évitant les accumulations de terre formant butte.

Les citernes de combustible ou autres seront soit enterrées, soit masquées par des haies vives.

Matériaux et couleurs :

Les tons doivent s'harmoniser avec ceux de l'architecture traditionnelle locale.

Les matériaux de couverture seront de « ton tuile de terre cuite ». Ils s'harmoniseront avec ceux des constructions avoisinantes.

Les matériaux de construction destinés à être revêtus ne peuvent être laissés apparents.

Les façades des constructions doivent être enduites et constituées de matériaux homogènes ou s'harmonisant, excepté pour les éléments de façade en pierre.

Les panneaux solaires sont autorisés, dès lors qu'ils s'intègrent au paysage.

Clôtures :

La hauteur des clôtures doit s'harmoniser à celle des clôtures avoisinantes. En l'absence de clôtures voisines, la hauteur est au maximum de 2 mètres.

Les clôtures de matériaux ciment seront peintes ou enduites et s'harmoniseront avec le ton du bâtiment.

Dans les secteurs concernés par la zone inondable modérée ou forte par ruissellement, ou par la zone inondable modérée par débordement, ou par la zone inondable par débordement du cours d'eau de la Cèze, figurant sur les documents graphiques, les clôtures devront être transparentes à l'eau.

Equipements d'intérêt général :

Les équipements d'intérêt général peuvent observer des dispositions différentes de celles énoncées ci-dessus, si elles ne sont pas de nature à porter atteinte au site urbain, aux paysages et à l'intérêt des lieux avoisinants.

Article N12 - Stationnement des voitures

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des voies privées susceptibles d'être affectées à la circulation publique.

Article N13 - Espaces libres et plantations.

Article non réglementé dans le PLU.

SECTION III - POSSIBILITE MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL.

Article N14 - Coefficient d'occupation du sol.

Supprimé par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement
un Urbanisme Rénové (ALUR)

