

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre historique de Tournon-sur-Rhône, regroupant l'ensemble des occupations d'une centralité et offrant une mixité des fonctions. Elle présente un habitat dense et continu le long des rues.

ARTICLE UA 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les habitations légères et de loisirs ;
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes ;
- Les étangs, les carrières ;
- Les parcs d'attractions ;
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toute nature ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées ;
- Les constructions à usage :
 - o agricole
 - o d'entrepôts
 - o de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sauf celles mentionnées à l'article 2
 - o d'activité industrielle
 - o d'activités artisanales autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions soumises au régime des installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2
- Le changement de destination vers des destinations autre que les commerces et les activités de service, des locaux situés en rez-de-chaussée dans les rues concernées par la servitude graphique « linéaire commercial à préserver ». Les bâtiments dont l'aspect extérieur est assimilable à du logement peuvent néanmoins changer de destination ;
- Les logements d'une surface de plancher de moins de 14 m², neufs ou issus d'une division ;
- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UA 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions soumises au régime des installations classées soumises à déclaration, si celles-ci restent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

2. Les bâtiments à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² et s'ils restent compatibles avec la proximité d'habitations.
3. La création, l'aménagement, la transformation et l'extension de bâtiments d'activités de commerce, de services s'ils restent compatibles avec la proximité d'habitations.
4. Pour toute opération nouvelle portant sur plus de 750 m² de surface de plancher, il pourra être exigé l'aménagement d'un container enterré à déchets en bordure d'espace public.
5. Les constructions liées au fonctionnement d'un réseau de chaleur, notamment l'unité de production d'énergie, les sous-stations, les locaux techniques divers rendus nécessaires par le projet.
6. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UA 3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 Accès

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.

Les caractéristiques des accès et leurs positionnements doivent permettre de répondre à l'importance et à la destination des constructions et satisfaire aux exigences de la sécurité.

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

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.

3.2 Voirie

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent être adaptées à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Elles doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Dans le cas particulier de voie en impasse, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours.
Les prescriptions concernant les largeurs de voirie ou les dessertes en impasse doivent être conformes avec le règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie, annexé au présent PLU.

ARTICLE UA 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de déconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisée doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

4.4 Les eaux de piscine

Les eaux de lavage des filtres seront évacuées dans le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Les eaux de vidange seront traitées comme en matière d'eau pluviale.

4.5 Électricité et télécommunication

Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

ARTICLE UA 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

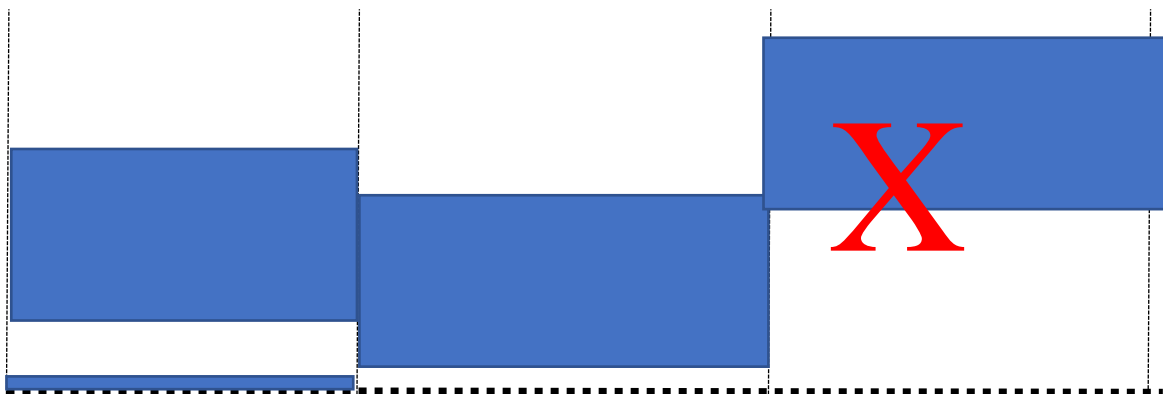
ARTICLE UA 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les distances sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport aux emprises publiques et aux voies privées, existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul s'applique à partir des limites de l'emplacement réservé.

1. Dans une bande de 20 m mesurés à partir de l'alignement (limite entre le domaine public et privé), les constructions doivent être implantées de manière à assurer une continuité visuelle du bâti.

La continuité visuelle devra être assurée soit par :

- l'implantation de la façade de la construction principale à l'alignement des voies existantes ou à créer.
- la réalisation d'un mur maçonné, d'un porche, ou d'un mur bahut surmonté d'une clôture.



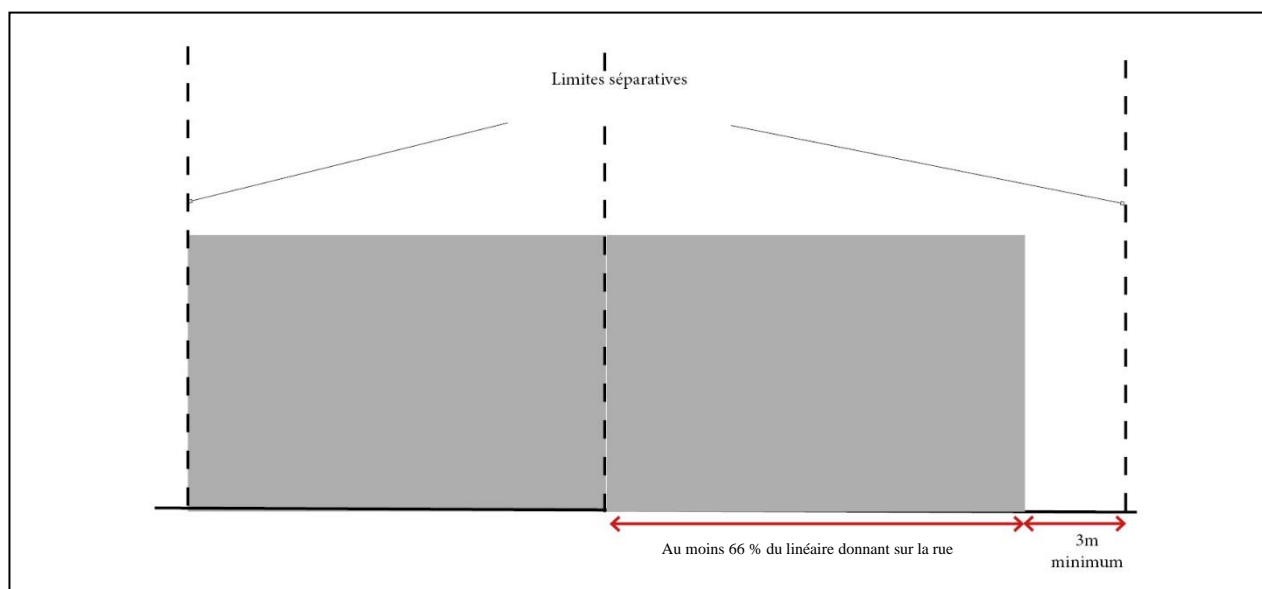
2. Des implantations différentes sont autorisées en cas de bâtiments existants à la date d'approbation du PLU ne respectant pas les dispositions de l'article 6.1. C'est notamment le cas des extensions ou des reconstructions à l'identique.
3. Aucune construction nouvelle ne pourra être autorisée si les conditions d'une continuité visuelle du bâti sur l'alignement indiqué – au sens défini précédemment – ne sont pas réunies. La construction en deuxième profondeur (au-delà de 20 m) est donc autorisée sous réserve

d'une construction implantée en premier rang assurant la continuité du bâti ou d'un mur/muret à l'alignement.

4. Les piscines pourront s'implanter jusqu'à 0,50 m des voies et emprises publiques (bord du bassin).
5. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement. Ils pourront être implantés en retrait de l'alignement pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
6. Les saillies (débords de toitures, balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques ne sont autorisées que si elles sont situées à plus de 4,30 m, réduite à 3,50 m de haut si la voirie dispose d'un trottoir large d'au moins 1,50 m et avoir moins de 0,60 m de profondeur, en débord de l'alignement.

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

1. Dans une bande de 20 m à compter de l'alignement, la construction principale sera implantée sur au moins une des limites séparatives latérales.
2. Outre l'implantation sur au moins une limite latérale, la façade principale occupera au minimum les deux tiers du linéaire de la parcelle sur rue concernée, sauf pour les parcelles d'une largeur inférieure à 9 m, où un recul de 3 m minimum par rapport aux autres limites séparatives latérales est exigé.



3. Au-delà d'une bande de 20 m mesurée à partir de la limite de l'alignement :
 - la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 m ;

- la construction pourra s'implanter sur la limite séparative si la hauteur sur limite est inférieure à 4 m ;
 - si la construction s'adosse à un bâtiment existant, elle pourra s'implanter sur limite avec une hauteur qui ne pourra excéder celle du bâtiment voisin.
4. Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme aux articles UA 7.1, ou UA 7.2, des extensions sont néanmoins possibles sur limites séparatives sous réserve de ne pas excéder la hauteur du bâtiment principal sur une longueur maximale de 10m.
 5. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés :
 - sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - ou en retrait pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel
 6. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UA 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 14 m à l'égout du toit sauf dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, la hauteur maximale des constructions sera alignée sur les constructions mitoyennes.
2. En cas de travaux sur un bâtiment existant, il est possible de déroger à la volumétrie générale constatée sur les parcelles voisines, sans pouvoir toutefois augmenter la hauteur du bâtiment concerné de plus de 2 m.
3. Si la hauteur du bâtiment excède 14 m à la date d'approbation du PLU, des travaux d'extensions, d'aménagements ou de réhabilitation sont possibles sans pouvoir augmenter la hauteur initiale de plus de 2 m.
4. Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA 11 : ASPECT EXTERIEUR

1. Aspect

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation d'extension de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les différentes façades des constructions principales et constructions annexes doivent faire l'objet d'un traitement soigné. Tout pignon doit faire l'objet d'un traitement soigné. Celui-ci peut notamment se traduire par une végétalisation ou une diversité de matériaux.

Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

Les enduits devront respecter par leur couleur les tons de la pierre, du pisé, des enduits et badigeons traditionnels locaux. La couleur blanche est interdite. On privilégiera les enduits à finition lisse ou taloché.

Les constructions devront en outre respecter le nuancier de façade suivant :

NUANCIER FACADE CENTRE ANCIEN DE TOURNON SUR RHONE (Suggestions)					
RAL 9053	RAL 9073	RAL 9075	RAL 9092	RAL 9108	RAL 9110
					
RAL 9112	RAL 9125	RAL 9129	RAL 9132	RAL 9146	RAL 9149
					
PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOURNON SUR RHONE					

NUANCIER FACADE CENTRE ANCIEN DE TOURNON SUR RHONE (Suggestions)					
RAL 9153	RAL 9154	RAL 9187	RAL 9248	RAL 9249	RAL 9251
					
RAL 9253	RAL 9351	RAL 9389	RAL 9392	RAL 9531	
					
PLAN LOCAL D'URBANISME DE TOURNON SUR RHONE					

Dans le cas de rez-de-chaussée destiné aux commerces ou à l'artisanat, les percements destinés à recevoir des vitrines doivent être adaptés à l'architecture de la construction et se limiter à la hauteur du rez-de-chaussée.

2. Toitures

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. L'aspect tuile est à privilégier. La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, gris, anthracites et dérivés sont interdites, sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels la couleur de toiture existante pourra être conservée.

Pour les extensions ou annexes non visibles depuis le domaine public, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures.

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bacs aciers, etc., sont interdites sauf sur les bâtiments annexes non visibles depuis le domaine public.

Les toitures présenteront les caractéristiques suivantes :

- Les toitures des constructions principales seront à deux ou quatre pans, aux pentes comprises entre 25 et 40 %. Les toitures terrasses sont autorisées dans la limite de 30 % et devront ne pas être situées dans le pan donnant sur la rue ou l'emprise publique.
En deuxième profondeur, les bâtiments annexes ou les extensions ne sont pas soumis à l'obligation de présenter une toiture à deux pans. Si la construction s'implante sur limite séparative, une pente de 35 % maximum est autorisée.
- La surface cumulée des ouvertures sera limitée à 15 % de la surface totale de toiture.

3. Clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.

La hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 1,80 m.

Dans le cas de mur existant à proximité, la hauteur pourra être calée sur ce dernier.

Les portails d'accès devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publiques, sauf impossibilité technique ou architecturale dûment justifiée.

Les murs de clôtures doivent être recouverts d'un enduit sur les faces de part et d'autre de l'épaisseur du mur.

4. Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz ;
- les paraboles et antennes de toit en les implantant sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite ;
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisant ;
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique cohérent avec la façade sur laquelle ils sont installés, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public ;

- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

ARTICLE UA 12 : STATIONNEMENT

12.1 Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'espace public et des parcs de stationnements publics.

Il est exigé :

- Pour les logements neufs : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée. Les constructions annexes ne génèrent pas d'obligation de place de stationnement
- En cas de réhabilitation d'un bâtiment existant sans augmentation de la surface de plancher : une réhabilitation (avec ou sans changement de destination) n'entraîne pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement jusqu'à 400 m² de surface de plancher. Au-delà, l'exigence de places s'applique par tranche de 60 m² de surface de plancher ;
- En cas d'extension, le nombre de place exigée ne s'applique qu'à la surface nouvelle. Jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaire, les extensions n'entraînent pas la nécessité de satisfaire aux exigences de stationnement, sauf s'il y a création d'un ou plusieurs logements supplémentaires ;
- En cas de constructions de locaux à usage d'activités économiques, il sera exigé 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher. Les petites surfaces (moins de 50 m²) sont exonérées de cette obligation.

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à acquérir les places manquantes dans un rayon de 500 m ou justifier d'une concession dans un parc de stationnement fermé.

Dans le cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnement requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec lesdites normes de stationnement.

12.2 Stationnement des deux-roues

- Toutes les constructions de quatre logements ou plus devront comporter un local et/ou un abri, de plain-pied, permettant le stationnement sécurisé des deux-roues.

ARTICLE UA 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées sur le tènement par des plantations au moins équivalentes. Les espaces libres situés à l'intérieur des marges de retrait des constructions par rapport à l'alignement doivent être végétalisés. Le traitement des espaces libres de la construction doit faire l'objet d'un soin particulier, afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie, au développement de la biodiversité et à la gestion des eaux

pluviales. Le projet paysager doit être conçu comme un accompagnement ou un prolongement de la construction.

Éléments de paysage identifiés au plan de zonage

Les espaces identifiés au plan de zonage, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

Le principe de plantations en alignement doit être préservé. Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

CHAPITRE 2 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB est une zone urbaine périphérique du centre-ville, qui correspond aux principales artères conduisant au cœur de ville. Sa vocation est mixte mais à dominante habitat. Les densités restent assez importantes mais cohabitent avec un tissu plus aéré.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les exploitations agricoles nouvelles
- Les constructions à usage :
 - . d'entrepôt
 - . d'activité industrielle
 - . d'activités artisanales autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les constructions soumises au régime des installations classées autres que celles mentionnées à l'article 2
- Les habitations légères et de loisirs
- Les terrains de camping et le stationnement de caravanes
- Les étangs, les carrières
- Les parcs d'attractions
- Les dépôts de ferraille, de déchets de toute nature
- Les affouillements et exhaussements du sol, en dehors de ceux liés et nécessaires à des constructions ou installations préalablement autorisées.
- Le changement de destination vers des destinations autre que les commerces et les activités de service, des locaux situés en rez-de-chaussée dans les rues concernées par la servitude graphique « linéaire commercial à préserver ».
Les bâtiments dont l'aspect extérieur est assimilable à du logement peuvent néanmoins changer de destination.
- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Les constructions soumises au régime des installations classées soumises à déclaration, si celles-ci restent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
2. La création, l'aménagement, la transformation et l'extension de bâtiments d'activités économiques de toute nature s'ils restent compatibles avec la proximité d'habitations et, pour les constructions à usage d'activités artisanales, sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m².
3. Les installations techniques liées aux habitations existantes ou à venir (exemples chaufferies d'immeubles) à condition que des dispositions soient prises pour limiter les risques technologiques.

4. Pour toute opération nouvelle portant sur plus de 750 m² de surface de plancher, il pourra être exigé l'aménagement d'un container enterré à déchets en bordure d'espace public.
5. La réhabilitation des bâtiments patrimoniaux repérés au plan de zonage, sous réserve que le changement de destination, la réfection et la restauration gardent le volume et le caractère architectural.
6. Les constructions liées au fonctionnement d'un réseau de chaleur, notamment l'unité de production d'énergie, les sous-stations, les locaux techniques divers rendus nécessaires par le projet.
7. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UB 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

- L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.
- Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.
- Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé. Une servitude desservant plusieurs constructions est considérée comme un accès et non une voirie (voir chapitre définition).
- Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.
- En bordure des voies publiques, le niveau du seuil d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

3.2 Voirie

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent être adaptées à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Elles doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Dans le cas particulier de voie en impasse, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours.

Les prescriptions concernant les largeurs de voirie ou les dessertes en impasse doivent être conformes avec le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, annexé au présent PLU.

3.3 Cheminements piétons et cycles

Les cheminements piétons et cycles sont obligatoires dans les voies nouvelles. Ils auront une largeur minimale d'1,50 m. Ils seront matérialisés sur au moins un côté de la voie, soit sous forme de trottoir, soit d'un aménagement clairement identifié au sol. Une zone de rencontre peut également être aménagée.

Des cheminements piétons et cycles en site propre, qui ne longent pas les voiries, peuvent également être aménagés. Ils auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

ARTICLE UB 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de déconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau publique, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisée doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :
 - au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.
 - dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

4.4 Les eaux de piscine

Les eaux de lavage des filtres seront évacuées dans le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Les eaux de vidange seront traitées comme en matière d'eau pluviale.

4.5 Électricité et télécommunication

Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

ARTICLE UB 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les distances sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport aux emprises publiques et aux voies privées, existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul s'applique à partir des limites projetées.

Dans la zone UB, hors secteur UBa

1. En cas d'indication graphique matérialisée au plan de zonage, la façade de la construction donnant sur rue s'implantera :
 - Sur l'indication matérialisée au plan de zonage au titre de l'« alignement obligatoire » ;
 - Dans les sept (7) premiers mètres mesurés à partir de l'alignement pour les parcelles donnant sur une voie concernée par l'indication graphique « alignement à préserver ». Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes et un recul moindre ou une implantation à l'alignement pourra être demandé. Dans le cas où les bâtiments en rez-de-chaussée sont des locaux à usage commerciaux, un recul supérieur pourra être accepté si l'espace ainsi dégagé est aménagé en stationnements ou en contre-allée ;
 - Entre 5 et 15 m mesurés à partir de l'alignement de la voie par l'indication graphique « front bâti à créer ».
2. Dans les autres cas, les constructions pourront s'implanter sur alignement ou avec un recul d'au minimum 3 m.

Dans la zone UBa

3. Les constructions s'implanteront :
 - Sur l'indication matérialisée au plan de zonage au titre de l'« alignement obligatoire » ;
 - Sur alignement ou avec un recul d'au minimum 3 m, dans le respect de l'article UB10.

Dans l'ensemble de la zone UB

4. Les piscines pourront s'implanter jusqu'à 0,5 m des voies et emprises publiques (bord du bassin).
5. Les saillies (débords de toitures, balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques ne sont autorisées que si elles sont situées à plus de 4,30 m, réduite à 3,50 m de haut si la voirie dispose d'un trottoir large d'au moins 1,50 m et avoir moins de 0,60 m de profondeur, en débord de l'alignement.
6. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
7. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement. Ils pourront être implantés en retrait de l'alignement pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
8. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés à des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles Ub 6.1 à Ub 6.3 sous réserve que les éléments architecturaux des façades concernés soit dans la mesure du possible conservés et qu'ils ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs émergences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes à mobilité réduite.

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

Dans la zone UB, hors secteur UBa

Dans une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie :

1. Lorsque la parcelle est concernée par la servitude d'« alignement obligatoire » ou d'alignement à préserver », les constructions doivent être édifiées sur au moins une des limites séparatives latérales.
2. Dans les autres cas, les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives latérales dans le respect de l'article UB10.
3. Si les constructions ne sont pas implantées en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au minimal égal au tiers de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d = H/3$ mini 3m).
4. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.

Au-delà d'une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie :

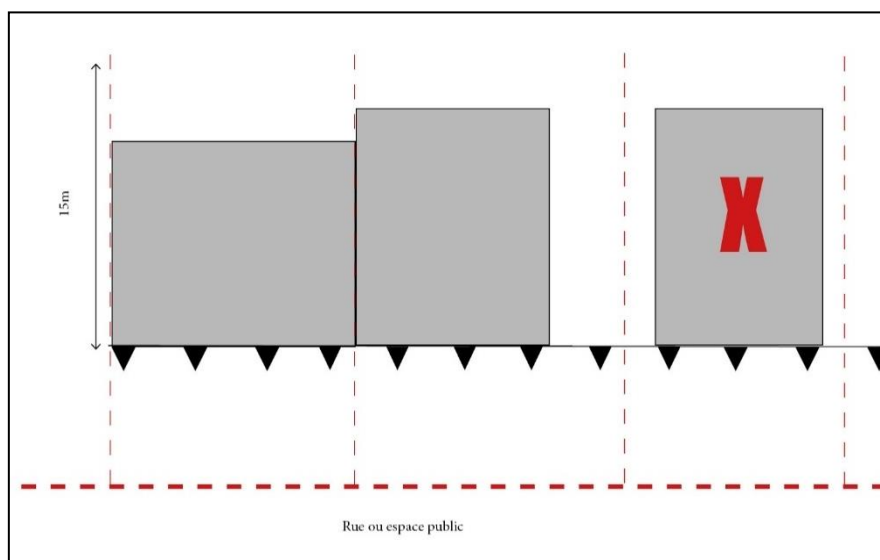
5. Sur limite séparative si la hauteur du bâtiment n'excède pas 4 m, sur une longueur maximale de 12m par limite séparative latérale.

6. Sur limite séparative, avec une hauteur supérieure à 4 m, en cas d'adossement à un bâtiment préexistant ou en cas de projet groupé.
7. Si les constructions ne sont pas implantées en limite, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit être au minimal égal à la moitié de la hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m ($d = H/2$ mini 3m).

Dans la zone UBa

Les constructions s'implanteront :

8. Pour les parcelles concernées par la servitude graphique « alignement obligatoire » : sur au moins une limite séparative, dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'indication graphique.



9. A une distance qui comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m ($d = H/2$ mini 3m).
10. Sur limite séparative si la hauteur du bâtiment n'excède pas 4 m, sur une longueur maximale de 12 m par limite séparative (les annexes ne sont pas compatibles).
11. Sur limite séparative latérale, à une hauteur supérieure à 4 m en cas d'adossement à un bâtiment préexistant ou en cas de projet groupé.

Dans l'ensemble de la zone UB

12. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.
13. Ces règles ne s'appliquent pas aux installations, ouvrages et équipements techniques liés aux réseaux des services publics et ne créant pas de surfaces de plancher et d'une emprise au sol inférieure à 20 m² (pylônes, candélabres, coffrets concessionnaires, transformateurs compacts, relais, boîtiers de raccordement, etc.). Ceux-ci doivent être implantés de manière à ne pas porter atteinte à la qualité des lieux et à l'aménagement général de la zone.

14. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances inférieures à celles prescrites aux articles Ub 7.1. et Ub 7.8, dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.
15. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
16. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite. Ils pourront être implantés en retrait pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

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

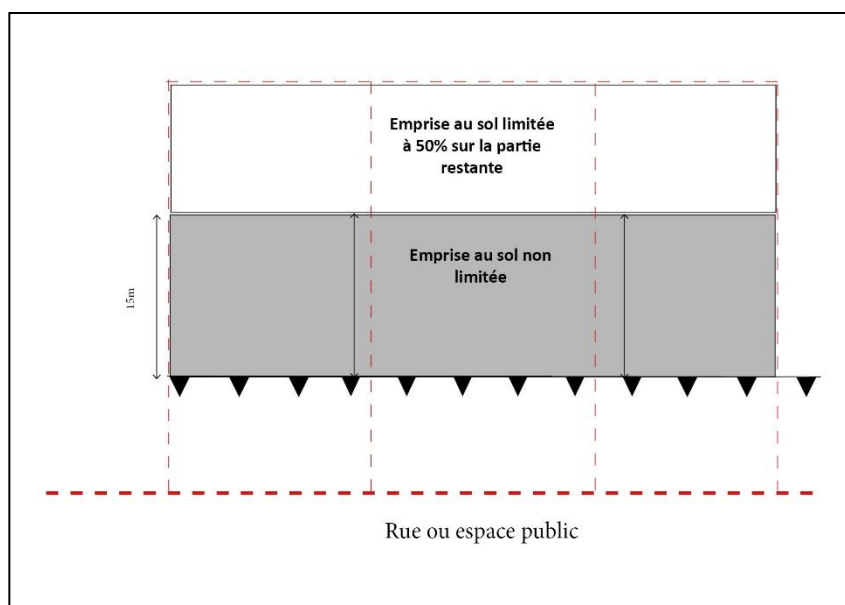
Non réglementé

ARTICLE UB 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus (voir définitions).

Dans la zone UB

1. En cas d'indication graphique matérialisée au plan de zonage au titre d'un alignement obligatoire, d'un alignement à préserver ou d'un front bâti à créer, l'emprise au sol n'est pas limitée dans les 15 premiers mètres constructibles de la parcelle et est limitée à 50 % de la surface restante.



Dans les autres cas, elle est limitée à 60 % de l'emprise foncière.

Dans la zone UBa

2. L'emprise au sol est limitée à 60 % de l'emprise foncière.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport au terrain naturel avant travaux.

En zone UB hors secteur UBa :

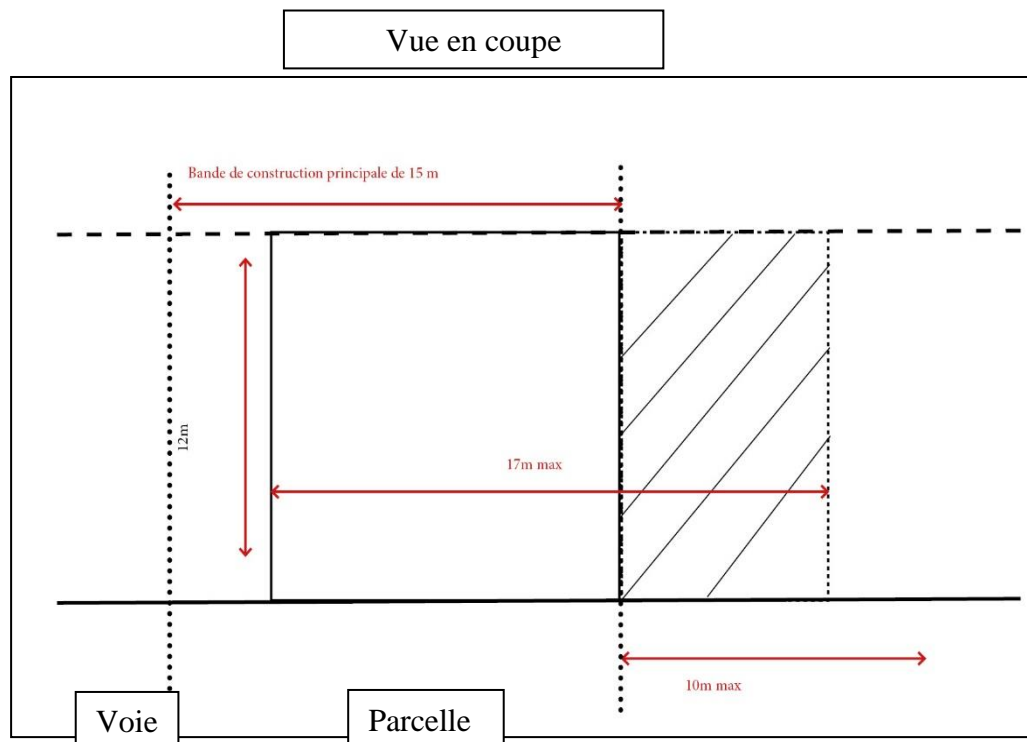
1. La hauteur maximale des constructions est de 14 m, sauf sur les parcelles concernées par la servitude graphique « alignement obligatoire », où la hauteur maximale de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie générale constatée sur les parcelles voisines.

2. Par rapport aux limites séparatives

- Sur limite :

- ↳ Dans les 15 premiers mètres constructibles (alignement ou servitude graphique) :

- ✦ 12 m maximum dans une bande de 3 m à partir de la limite séparative ;
- ✦ En cas d'adossement à un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à 12 m, la hauteur maximale de la nouvelle construction est fixée par le bâtiment le plus haut sur lequel elle s'adosse. Si celle-ci est supérieure aux dispositions de l'article 10.1 (soit 14 m), cette hauteur constituera par dérogation la hauteur maximale pour l'ensemble de la construction ;
- ✦ Si le bâtiment principal s'étend au-delà cette bande, la hauteur maximale de 12 m sur limite pourra être atteinte jusqu'à 10 m au-delà de cette bande ; dans tous les cas, la longueur du bâtiment atteignant 12 m de hauteur est limitée 17 m sur limite séparative ;



- ↳ Au-delà ou sur limite séparative arrière : 4 m maximum sur une longueur ne pouvant excéder 12 m par limite séparative latérale et 3,5 m pour les bâtiments annexes. Les parcelles situées à l'angle de deux voies ne disposent pas de limite séparative arrière.

- En cas de retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives : la hauteur sera en tout point du bâtiment inférieure au triple de ce recul (recul supérieur ou égal à H/3).

En zone UBa

La hauteur maximale est de 10 m en tout point du bâtiment, sauf sur les parcelles concernées par la servitude graphique « alignement obligatoire », où la hauteur maximale de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie générale constatée sur les parcelles voisines.

Dans toute la zone UB

Ces hauteurs s'entendent hors éléments techniques de faible emprise (antennes, cheminée...) ou dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires ou éoliennes ou les éléments techniques liés à un réseau de chaleur (cheminée...).

Les constructions à usage d'annexes sont limitées à 3,50 m de hauteur à l'égout du toit.

ARTICLE UB 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les climatiseurs devront préférentiellement être installés sur des espaces non visibles depuis le domaine public. Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

11.1 Façades

Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

Les enduits traditionnels locaux seront privilégiés (couleurs dans les tons de la pierre, du pisé, de la molasse). La couleur blanche est interdite.

11.2 Toitures

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans. Les pentes des toitures seront comprises entre 25 % et 45 %. Les toitures végétalisées ou plates sont admises si elles n'excèdent pas plus de 40 % de l'emprise au sol de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont autorisées sans limite d'emprise pour les constructions à usage principal d'habitation dont la hauteur est d'au moins R+2. Des formes de toitures pourront être imposées sur les bâtiments principaux pour s'intégrer dans la cohérence globale de la rue ou du quartier.

La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, gris, anthracites et dérivés sont interdites, sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels la couleur de toiture existante pourra être conservée.

Les toitures plates non végétalisées ou monopente sont autorisées en cas d'extension d'une construction existante et pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m².

Par dérogation, les équipements permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bacs aciers, etc., sont interdites sauf sur les bâtiments annexes non visibles depuis le domaine public.

11.3 Clôtures

Les clôtures, lorsqu'elles existent, devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.

La hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 1,80 m.

Les murs de clôtures doivent être recouverts d'un enduit sur les faces de part et d'autre de l'épaisseur du mur.

11.4 Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz ;
- les paraboles et antennes de toit en les implantant sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite ;
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisant ;
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique cohérent avec la façade sur laquelle ils sont installés, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public ;
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

11.5 Bâtiments patrimoniaux repérés au plan de zonage

Le projet de réhabilitation des bâtiments repérés patrimoniaux doit respecter l'aspect, les volumes, le caractère, les proportions et les formes de la construction d'origine.

ARTICLE UB 12 : STATIONNEMENT

12.1 Stationnement des véhicules motorisés

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'espace public.

Il est exigé :

- pour les logements

- Neufs : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.
- En cas d'extension de la construction sans création de logement : il n'est pas demandé de place supplémentaire.
- En cas d'extension de la construction avec création de logements : une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher nouvelle.

- En cas de changement de destination sans création ou jusqu'à 30 m² de surface de plancher supplémentaire : il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire. Au-delà, une place est demandée par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvelle.

Pour les bâtiments autres que le logement

- pour les constructions accueillant des commerces, de la restauration et des services accueillant du public : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.

- pour les activités de bureaux (neufs) : 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

En cas de changements de destination : il n'est pas exigé de place de stationnement sans création de surface de plancher, ou si la surface créée est inférieure à 20 % de la surface initiale. Au-delà, une place est demandée par tranche de 60 m² de surface de plancher nouvelle.

12.2 Stationnement des deux-roues

- Toutes les constructions de 4 logements ou plus devront comporter un local et/ou un abri, tous deux de plain-pied, qui devront être équipés de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

En cas d'impossibilité technique ou architecturale d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre de places nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager ou à acquérir les places manquantes dans un rayon de 500 m ou justifier d'une concession dans un parc de stationnement fermé.

Dans le cas de bâtiments existants ne disposant pas des capacités de stationnement requises, les travaux destinés à améliorer les conditions de confort du bâtiment sans création de surface habitable supplémentaire n'entraînent pas l'obligation de mise en conformité avec lesdites normes de stationnement.

ARTICLE UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. **Dans la zone UB, hors secteur UBa**, un pourcentage de l'assiette du projet doit être réservé à des espaces non bâtis, non compris les aires de stationnement et les accès. Ce pourcentage est le suivant :

- pour les parcelles de moins 500 m², aucune exigence n'est imposée en matière d'espaces non bâtis ;
- 20 % dans tous les autres cas, dont les 2/3 doivent être en pleine terre.

Si les stationnements sont réalisés avec des matériaux perméables, ils pourront être intégrés pour 50 % de leur surface aux exigences d'espaces verts

2. **Dans le secteur UBa**, a minima 25 % des espaces doivent être dédiées à des espaces libres communs dont la moitié en pleine terre, non compris les aires de stationnement et les accès. Si les stationnements sont réalisés avec des matériaux perméables, ils pourront être intégrés pour 50 % de leur surface aux exigences d'espaces verts

3. Éléments de paysage identifiés au plan de zonage

- Les espaces identifiés au plan de zonage, doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée.

- Le principe de plantations en alignement doit être préservé. Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.

CHAPITRE 3 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC est une zone urbaine périphérique, à dominante résidentielle composée d'un habitat majoritairement pavillonnaire et aéré. On note la présence de quelques collectifs et de petites activités économiques compatibles avec le caractère résidentiel.

La zone UC comprend un secteur UCb dans lequel les règles de hauteur et de stationnement diffèrent.

ARTICLE UC 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.
3. Les constructions à usage :
 - agricole
 - d'entrepôts
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles mentionnées à l'article 2
 - d'activité industrielle
 - d'activités artisanales autres que celles mentionnées à l'article 2
4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
5. L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.
6. Les travaux ou aménagements qui remettent en cause le fonctionnement des zones humides identifiées au plan de zonage.
7. Les constructions autres que les équipements publics ou celles permettant la mise en valeur des espaces agricoles dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage.
8. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UC 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article Uc 1.

1. Sont admises sous conditions :
 - Les affouillements ou exhaussements de sol à condition que leurs réalisations soient liées :
 - ✦ aux occupations ou utilisations du sol autorisées sur la zone,
 - ✦ à des aménagements paysagers,
 - ✦ à des aménagements hydrauliques,
 - ✦ à des travaux d'infrastructures routières, de transports collectifs, de circulation active ou d'aménagement d'espace public.
2. Si le secteur est concerné par une orientation d'aménagement, toute opération d'aménagement et de construction devra respecter les conditions d'urbanisation précisées par les orientations d'aménagement prévues pour chaque secteur. En outre, chaque secteur devra respecter les conditions d'ouverture à l'urbanisation suivantes :
 - Pour les zones Uc Longo/chemin de Chapotte et route de Lamastre : en une ou deux phases d'urbanisation
 - Pour la zone Uc chemin des Trousses, chemin de Cardinal et Beauvallon : au fur et à mesure de l'existence et de la capacité des réseaux.
3. Respecter le nombre de logements et la vocation des constructions indiqués par les orientations d'aménagement de chaque secteur concerné.
4. Si le secteur est concerné par une servitude de logements instaurée par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, la part affectée au Logement abordable exprimée dans l'OAP est un minimum, arrondi à l'entier supérieur, dans les proportions suivantes :
 - Uc route de Lamastre : minimum 20 % de logements abordables, soit en PLUS, soit en PSLA ou équivalent.
 - Uc Chemin de Cardinal : minimum 20 % de logements abordables, soit en PLUS, soit en PSLA ou équivalent.
 - Ucb Longo/Rue de Chapotte : minimum 10 % de logements abordables, soit en PLUS, soit en PSLA ou équivalent.
5. Les constructions soumises au régime des installations classées soumises à déclaration, si celles-ci restent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
6. Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² et si elles restent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations
7. Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.
8. Pour toute opération nouvelle portant sur plus de 750 m² de surface de plancher, il pourra être exigé l'aménagement d'un container enterré à déchets en bordure d'espace public.
9. Les constructions liées au fonctionnement d'un réseau de chaleur, notamment l'unité de production d'énergie, les sous-stations, les locaux techniques divers rendus nécessaires par le projet.

10. Les équipements publics ainsi que les constructions ou aménagements permettant la mise en valeur des espaces agricoles dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage.
11. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UC 3 : ACCES ET VOIRIE

Rappel : une autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination des aménagements ou constructions envisagés. Un refus peut également être opposé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Avant la réalisation des accès, toute demande d'occupation ou d'intervention sur le domaine public de création d'accès en bordure de route, de demande de rejet dans le réseau, fera obligatoirement l'objet d'une demande de permission de voirie auprès des services compétents.

3.1 Accès

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

L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé. Une servitude desservant plusieurs constructions est considérée comme un accès et non une voirie (voir chapitre définition).

Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique.

En bordure des voies publiques, le niveau du seuil d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

3.2 Voirie

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent être adaptées à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Elles doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Dans le cas particulier de voie en impasse, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours.
Les prescriptions concernant les largeurs de voirie ou les dessertes en impasse doivent être conformes avec le règlement départemental de défense extérieur contre l'incendie, annexé au présent PLU.

3.3 Cheminements piétons et cycles

Les cheminements piétons et cycles sont obligatoires dans les voies nouvelles. Ils auront une largeur minimale d'1,50 m. Ils seront matérialisés sur au moins un côté de la voie, soit sous forme de trottoir, soit d'un aménagement clairement identifié au sol. Une zone de rencontre peut également être aménagée.

Des cheminements piétons et cycles en site propre, qui ne longent pas les voiries, peuvent également être aménagés. Ils auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

ARTICLE UC 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur. Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de déconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau publique, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisée doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :
- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

4.4 Les eaux de piscine

Les eaux de lavage des filtres seront évacuées dans le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Les eaux de vidange seront traitées comme en matière d'eau pluviale.

4.5 Électricité et télécommunication

Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

ARTICLE UC 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

ARTICLE UC 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES, PUBLIQUES OU PRIVEES

Les distances sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport aux emprises publiques et aux voies privées, existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul s'applique à partir des limites projetées.

1. La façade de la construction donnant sur rue doit s'implanter avec un retrait minimum de 3 m par rapport à l'alignement du domaine public existant ou à créer.
Dans ce recul, des constructions annexes peuvent s'implanter, si elles ont une emprise au sol inférieure à 30 m² et d'une hauteur maximale de 3,50 m.
2. Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme à l'article UC 6.1, des extensions dans le prolongement ou en retrait de la façade sont néanmoins possibles sous réserve de ne pas diminuer la distance de recul par rapport aux voies ou emprises publiques.
3. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés à des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles Ub 6.1 et Ub 6.3 sous réserve que les éléments architecturaux des façades concernés soit dans la mesure du possible conservés et qu'ils ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs émergences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes à mobilité réduite.

4. Les piscines pourront s'implanter jusqu'à 0,50 m des voies et emprises publiques.
5. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement. Ils pourront être implantés en retrait de l'alignement pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
6. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

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

1. Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m sur une longueur maximale de 12 m par limite séparative (les annexes ne sont pas compatibles). Cette disposition ne s'applique pas aux constructions et aménagements d'intérêt général.
2. Des constructions sur limite dont la hauteur est supérieure à 4 m sont autorisées :
 - si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles) ;
 - en cas d'adossement à un bâtiment existant ;
 - pour les constructions d'équipements publics ou d'intérêt général, pour lesquelles la hauteur maximale sur limite est de 9 m.
3. Si les constructions ne sont pas implantées en limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.
4. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.
5. Les annexes peuvent s'implanter sur limite, à condition que la hauteur mesurée en limite n'excède pas 3,5 m, ou en retrait.
6. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement. Ils pourront être implantés en retrait de l'alignement pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
7. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

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

1. L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires. De plus, l'implantation des constructions doit assurer l'ensoleillement des pièces d'habitation.

2. Ces distances peuvent être inférieures dans le cas de travaux de restauration sur le bâti ancien.

ARTICLE UC 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions correspond à la projection verticale du volume de la (ou des) construction(s) (existantes et/ou projetées), tous débords et surplomb inclus.

L'emprise au sol est limitée à 60 %.

Si une extension ou une annexe sont projetées alors que l'emprise au sol maximale est déjà atteinte, il est possible d'atteindre 30 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU.

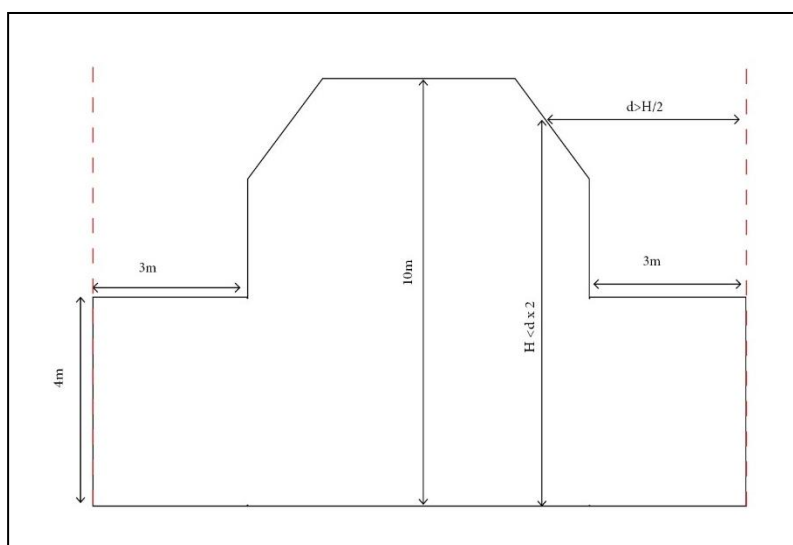
Dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage, la surface de plancher maximale des constructions est de 20 m².

ARTICLE UC 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont à apprécier en tout point du bâtiment.

1. Toute construction doit respecter le volume suivant :

- Une hauteur maximale de 10 m au faîtage et 8 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, sauf en **secteur UCb** dans lequel la hauteur maximale est portée à 14 m au faîtage ou à l'acrotère et la hauteur à l'égout du toit n'est pas réglementée;
- En tout point du bâtiment, la hauteur sera inférieure au double du recul par rapport aux limites séparatives ;
- Sur limites séparatives et dans l'ensemble de la marge de recul définie par l'article UC7.3, la hauteur maximale sera de 4m en tout point de la construction, sur une longueur maximale de 12 m par limite séparative. Cette hauteur est portée à 9 m pour les équipements publics ou d'intérêt général, sans limite de longueur ;
- Une hauteur maximale de 3,50 m à l'égout du toit pour les constructions à usage d'annexes ;



- Des constructions sur limite dont la hauteur est supérieure à 4 m peuvent être autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles) ou en cas d'adossement à un bâtiment existant dépassant cette hauteur.

2. Ces hauteurs s'entendent hors éléments techniques de faible emprise (antennes, cheminée...) ou dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires ou éoliennes ou les éléments techniques liés à un réseau de chaleur (cheminée...).

ARTICLE UC 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

Les logettes de dessert et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

11.1 Façades

Tous les matériaux tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduits, ne doivent pas être laissés apparents sur les façades et les pignons des constructions.

Les enduits traditionnels locaux seront privilégiés (couleurs dans les tons de la pierre, du pisé, de la molasse). La couleur blanche est interdite.

11.2 Toitures

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Il est imposé des toitures à deux ou plusieurs pans. Les pentes des toitures seront comprises entre 20 % et 45 %. Les toitures végétalisées ou plates sont admises si elles n'excèdent pas plus de 40 % de l'emprise au sol de la construction. Les toitures plates non végétalisées sont autorisées sans limite d'emprise pour les constructions à usage principal d'habitation dont la hauteur est d'au moins R+2. Des formes de toitures pourront être imposées sur les bâtiments principaux pour s'intégrer dans la cohérence globale de la rue ou du quartier.

La couleur des tuiles sera aussi proche que possible de celle des tuiles anciennes traditionnelles. Les tuiles de couleur noire, gris, anthracites et dérivés sont interdites, sauf pour l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants, pour lesquels la couleur de toiture existante pourra être conservée.

Les toitures plates non végétalisées ou monopente sont autorisées en cas d'extension d'une construction existante et pour les annexes dont l'emprise au sol ne dépasse pas 40 m².

Par dérogation, les équipements permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bacs aciers, etc., sont interdites sauf sur les bâtiments annexes non visibles depuis le domaine public. Toutefois, les bacs aciers sont admis pour les équipements publics ou d'intérêt général.

11.3 Clôtures

Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.

La hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 1,80 m.

Les murs de clôtures doivent être recouverts d'un enduit sur les faces de part et d'autre de l'épaisseur du mur.

Des murs de clôtures plein d'une hauteur maximale de 2 m sont autorisés exceptionnellement route de Lamastre.

L'aspect végétalisé des clôtures devra être privilégié en limite avec une zone A ou N.

Les portails d'accès devront s'implanter avec un recul minimum de 5 m par rapport à la limite des voies et emprises publique, sauf impossibilité technique ou architecturale dûment justifiée.

11.4 Intégration des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon harmonieuse au site et à la construction, le cas échéant, de manière à les masquer depuis les espaces ouverts à l'usage du public, et notamment :

- les postes de transformation électrique et les postes de détente de gaz ;
- les paraboles et antennes de toit en les implantant sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite ;
- les éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles, etc.) et de production d'énergie non nuisant ;
- les éléments des climatiseurs et de pompes à chaleur, en les habillant d'un coffret technique cohérent avec la façade sur laquelle ils sont installés, lorsqu'ils sont visibles depuis les espaces ouverts à l'usage du public ;
- Les locaux techniques de machinerie d'ascenseur et de ventilation doivent être totalement inclus à l'intérieur des volumes de toitures ou, par un traitement spécifique, faire partie intégrante du bâtiment, dans le cas de toiture terrasse.

ARTICLE UC 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors de l'espace public.

Il est exigé :

- pour les logements

- Neufs : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée, sauf en **secteur UCb** dans lequel il est exigé 1,5 place par logement
- En cas d'extension de la construction sans création de logement : il n'est pas demandé de places supplémentaires
- En cas d'extension de la construction avec création de logements : une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher nouvelle
- En cas de changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire : il n'est pas exigé de place de stationnement

- pour les activités commerciales, de restauration et de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les activités de bureaux : 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.

12.2 Stationnement des deux-roues

- Toutes les constructions de quatre logements ou plus devront comporter un local et/ou un abri, tous deux de plain-pied permettant le stationnement sécurisé des deux-roues.

ARTICLE UC 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. 25 % de l'emprise foncière pour les parcelles inférieures à 500 m² et pour les parcelles d'implantation d'équipements publics ou d'intérêt général, et 35 % dans les autres cas, doivent être réservés à des espaces non bâtis, non compris les aires de stationnement et les accès, dont les 2/3 doivent être des espaces verts plantés (arbres, arbustes, couvre-sols) en pleine terre. Si les stationnements sont réalisés avec des matériaux perméables, ils pourront être intégrés pour 50 % de leur surface aux exigences d'espaces verts.
2. Le recul entre la voie et la bande de construction principale doit être traitée de manière paysagère.
3. Éléments de paysage identifiés au plan de zonage
 - Les espaces identifiés au plan de zonage doivent être préservés et mis en valeur. Leur dominante végétale doit être préservée. Les arbres peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'existence d'un principe d'alignement.
 - Dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage, la dominante viticole doit être préservée.

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

La zone UP est une zone de projets urbains, à dominante d'habitat. Elle comprend plusieurs secteurs spécifiques correspondant à chaque fois à une situation particulière, encadrée par un règlement adapté et une orientation d'aménagement. L'objectif est de permettre un renouvellement urbain progressif et de limiter l'extension urbaine sur les terres agricoles ou naturelles.

ARTICLE UP1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article Up 2.
2. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.
3. Les constructions autres que les équipements publics ou celles permettant la mise en valeur des espaces agricoles dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage.
4. Dans le secteur UP10, les constructions à usages d'habitations.

ARTICLE UP2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

1. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.
2. Les extensions et aménagements (avec ou sans changement de destination) des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU, ainsi que leurs dépendances incorporées ou non au bâtiment.
3. Les occupations et utilisations du sol visées au paragraphe 2.4 ci-après, sont soumises aux conditions suivantes :
 - Dans l'ensemble de la zone, toute opération d'aménagement et de construction devra respecter les conditions d'urbanisation précisées par les orientations d'aménagement prévues pour chaque secteur ;
 - Respecter le nombre de logements et la vocation des constructions indiqués par les orientations d'aménagement de chaque secteur ;
 - Si le secteur est concerné par une servitude de logements instaurée par l'article L.151-15 du code de l'urbanisme, la part affectée au logement locatif social exprimée dans l'OAP est un minimum, arrondi à l'entier supérieur. Elle sera réalisée en PLAi ou en PLUS et se décliner ainsi :
 - UP2 : minimum 25 % de logements locatifs sociaux, dont 5 % de PLAi. Ce minimum est à atteindre sur chacune des phases d'ouverture à l'urbanisation
 - UP3 : 10 logements locatifs sociaux, dont la totalité peut être réalisée sous forme de PLUS
 - UP4 : minimum 25 % de logements locatifs sociaux, dont 5 % de PLAi. Ce minimum est à atteindre sur chacune des phases d'ouverture à l'urbanisation

- UP5 : minimum 25 % de logements locatifs sociaux dont la totalité peut être réalisée sous forme de PLUS

Dans les différents secteurs UP, les constructions doivent en outre s'intégrer dans une opération d'aménagement portant sur :

- Dans les secteurs UP10 et UP7, il n'est pas fixé de superficie minimale. L'urbanisation pourra avoir lieu sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux ;
- Des surfaces d'au minimum 4 000 m² pour le secteur UP2, qui s'articuleront chacune autour de la voirie interne créée pour l'opération et précisée dans les orientations d'aménagement du secteur. Un secteur matérialisé dans l'OAP correspondante n'est pas tenu à cette surface minimale et pourra être urbanisé sous réserve d'une desserte par les voiries et les réseaux suffisante ;
- La totalité de la zone ou deux tranches maximales pour le secteur UP3, qui développeront à minima chacune 1 000 m² de surface de plancher ;
- Des surfaces d'au minimum 4 000 m² dans le secteur UP4 ;
- Sur le secteur UP5, l'urbanisation pourra être réalisée d'un seul tenant ou en fonction du découpage par sous-secteur indiquée dans les orientations d'aménagement, en respectant les fourchettes hautes et basses de logements ;
- La totalité du secteur en UP6 ;
- La totalité de la zone ou deux tranches maximum sur le secteur UP9.

4. Hors UP10, Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.3. ci-avant, sont admis :

- Logements et hébergement ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés ;
- Bureaux ;
- Commerces de détail, limité à 250 m² ;
- Artisanat, sous réserve que la surface dédiée à l'activité n'excède pas 200 m² et soit compatible avec le caractère résidentiel du secteur ;
- Equipements publics ;
- Habitation ;
- Hôtel et autres hébergement touristique ;
- En UP9, les logements et services adaptés à l'accueil de personnes âgées.
- Les constructions soumises au régime des installations classées soumises à déclaration, si celles-ci restent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.

5. En UP10 uniquement, les cinémas et constructions, installations et aménagements nécessaires à son fonctionnement.

6. Les opérations d'aménagement devront impérativement prévoir la gestion, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales.

7. Les opérations d'aménagement devront assurer la continuité des cheminements doux.

8. Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les logements nécessaires à leur fonctionnement.

9. En UPa, nonobstant les dispositions de l'alinéa 2.3, les stationnements ouverts au public sont autorisés s'ils sont compatibles avec le plan de travaux de dépollution.

10. Pour toute opération nouvelle portant sur plus de 750 m² de surface de plancher, il pourra être exigé l'aménagement d'un container enterré à déchets en bordure d'espace public.

11. Les constructions liées au fonctionnement d'un réseau de chaleur, notamment l'unité de production d'énergie, les sous-stations, les locaux techniques divers rendus nécessaires par le projet.

12. Les équipements publics ainsi que les constructions ou aménagements permettant la mise en valeur des espaces agricoles dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage.

ARTICLE UP 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

Les constructions et aménagements doivent respecter les orientations et indications précisées dans les Orientations d'Aménagement du secteur.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

Pour toute nouvelle construction, ou changement de destination, l'accès automobile (portail, garage) devra être aménagé, en forme de trapèze de façon à permettre le stationnement des véhicules hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique, conformément aux prescriptions émises par le gestionnaire de la voirie. La suppression des trapèzes existants est interdite.

En bordure des voies publiques, le niveau du seuil d'accès à la parcelle doit être supérieur au point le plus haut de la voie, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

Voirie :

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent et respecter la hiérarchie proposée dans les orientations d'aménagement du secteur. Elles doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Dans le cas particulier de voie en impasse, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours.

Elles devront dans la mesure du possible être évitées et a minima être prolongée par des cheminements piétons et cyclistes.

Les cheminements piétons et cycles devront respecter les dispositions des orientations d'aménagement et de programmation. Ils auront une largeur minimale d'1,50 m.

Les prescriptions concernant les largeurs de voirie ou les dessertes en impasse doivent être conformes avec le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, annexé au présent PLU.

ARTICLE UP 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Toutefois, les ressources en eau non destinées à la consommation humaine peuvent être trouvées, en accord avec les autorités compétentes, sur l'unité foncière concernée.

4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Sauf en UP10, où la nature des sols orientera le dispositif retenu, les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :
- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.
- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

4.4 Électricité et télécommunication

Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

ARTICLE UP 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

1. Les constructions et aménagements doivent respecter les reculs, alignements et orientations précisés par les Orientations d'Aménagement du secteur. Lorsque des implantations sont imposés à l'alignement, les constructions doivent être conçues et s'implanter de telle façon que la majorité de leur façade respecte cet alignement.
2. Lorsque les orientations d'aménagement et de programmation ne comportent aucune indication, les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 4 m de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, sauf :
 - Dans le secteur UP10, où les constructions pourront s'implanter
 - A l'alignement ou avec un recul de 2 m par rapport à l'ensemble des voies et emprises publiques
 - Avec un recul minimal de 20 m par rapport à l'alignement de l'avenue de Lyon.
 - Dans le secteur UP2, où les constructions devront s'implanter à 4 m minimum des voiries internes nécessaires à l'urbanisation du secteur et respecter un front bâti cohérent.
 - Dans le secteur UP3, où les constructions pourront s'implanter à l'alignement de la rue Labatie.
 - Dans le secteur UP4, où les constructions devront respecter un recul d'au moins 3m, sauf pour des bâtiments annexes de moins de 30 m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,50 m.
 - Dans le secteur UP5, où les constructions donnant directement sur la rue Dumolard devront s'implanter à moins de 7 m de l'alignement.
3. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement. Ils pourront être implantés en retrait de l'alignement pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
4. Les constructions devront respecter un recul de 10m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5m de la limite d'emprise des fossés.
5. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur des constructions existantes sont autorisés sous réserve que les éléments architecturaux des façades concernés soit dans la mesure du possible conservés et qu'ils ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs émergences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes à mobilité réduite.

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

1. Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.
2. Des constructions sont autorisées dans ce recul :
 - sous réserve que la hauteur n'excède pas 4 m ;

- en cas d'adossement à un bâtiment existant, sans pouvoir en excéder sa hauteur de plus de 1,50 m ;
 - en cas de projet groupé ou réalisé de manière concomitante.
3. Dans les secteurs UP10, UP9 et UP3, les constructions sont autorisées sur limites séparatives.
 4. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite. Ils pourront être implantés en retrait pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
 5. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
 6. Dans le secteur UP2, en cohérence avec l'OAP, il est demandé la création d'une bande tampon avec la vigne, d'une largeur minimum de 10 m à compléter d'une haie de la hauteur de la vigne, dans cet ordre : parcelle de vigne/bande tampon de 10 m/haie/habitation.

ARTICLE UP 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UN MÊME TENEMENT

Non réglementé.

ARTICLE UP 9 : EMPRISE AU SOL

Toute construction nouvelle doit être implantée de façon à respecter les emprises indiquées par les Orientations d'Aménagement du secteur.

Dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage, l'emprise au sol maximale des constructions est de 20 m².

ARTICLE UP 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Sauf disposition contraire mentionnée dans l'orientation d'aménagement de chaque secteur, la hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel ne peut excéder 14 m en tout point du bâtiment et 12 m à l'égout du toit ou à l'acrotère.
2. En UP3, il est possible d'atteindre cette hauteur maximale sur limite séparative en cas d'adossement à une construction existante à la date d'approbation du PLU ou édifiée concomitamment.
3. En UP9, la hauteur maximale est portée à 16 m au point le plus haut.
4. Les constructions devront en outre respecter le nombre de niveaux indiqués dans les orientations d'aménagement de chaque secteur.
5. La hauteur maximale des bâtiments à usage d'équipement public est limitée à 16 m.

6. Ces hauteurs s'entendent hors éléments techniques de faible emprise (antennes, cheminée...) ou dispositifs nécessaires à la production d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires ou éoliennes ou les éléments techniques liés à un réseau de chaleur (cheminée...).
7. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m, sauf en UP10, où elles sont limitées à 1,50 m, dont un mur-bahut qui ne pourra excéder 0,60 m.
8. Dans le secteur UP10, le niveau fini de rez-de-chaussée devra être situé au-dessus des cotes de crues de références.

ARTICLE UP 11 : ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Les logettes de desserte et de comptage doivent être encastrées dans les murs.

11.1 Toitures

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures.

Les équipements permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

11.2 Clôtures

Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales.

La hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 1,80 m, sauf en UP10, où elles sont limitées à 1,5m, dont un mur-bahut qui ne pourra excéder 0,60 m.

Les murs de clôtures doivent être recouverts d'un enduit sur les faces de part et d'autre de l'épaisseur du mur.

Dans les secteurs UP7 et UP9, des murs en pierre d'une hauteur plus importante sont autorisés sous réserve d'une cohérence avec l'environnement bâti proche.

En UPa, seules les clôtures perméables aux eaux de crues sont autorisées et doivent être limitées au strict nécessaire.

ARTICLE UP 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet. Le nombre de places de stationnement sera en lien avec l'usage et la

surface (surface de plancher) de la construction. Il tiendra compte de la desserte en transport publics du quartier.

Il est exigé, pour l'ensemble des secteurs sauf UP10 et UP9 :

- Pour les constructions à usage d'hôtellerie, il sera prévu au minimum deux places pour trois chambres.
- pour les logements neufs : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée.
- pour les réhabilitations des constructions existantes, avec création de logement : il est exigé une place de stationnement au minimum par logement créé.
- pour les activités commerciales, de restauration et de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les activités de bureaux : 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher entamée.

Les bâtiments réhabilités, avec ou sans changement de destination, n'entraînent pas d'obligation de créer des places de stationnement.

Les dimensions minimales d'une place de stationnement seront de 2,50 m de large par 5 m de long.

En UP9 et UP10, les espaces de stationnements devront être localisés conformément aux dispositions des orientations d'aménagement et de programmation et calibrés en fonction des besoins.

ARTICLE UP 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière doivent être aménagés en espaces verts et respecter les principes des orientations d'aménagement de chaque secteur.

Les marges de recul définies à l'article 6 doivent être aménagées en espace vert.

Afin de réduire les espaces imperméables, les espaces libres de la parcelle seront simplement enherbés et les espaces extérieurs devront être le moins imperméable possible (ex : pose de dallages sur sable avec géotextile).

Dans les secteurs identifiés « espace agricole à préserver » au plan de zonage, la dominante viticole doit être préservée.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à la zone UP10, où la nature des sols orientera les choix en matière d'espaces verts. Les espaces de stationnement devront cependant être végétalisés à raison d'un arbre à haute tige par tranche entamée de 15 places.

L'espace situé en zone d'aléa « inondation » moyen devra conserver une dominante d'espaces verts et en pas être imperméabilisé à plus de 60 %.

CHAPITRE 5 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE U_H

La zone UH regroupe les hameaux localisés sur le plateau.

ARTICLE UH 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les affouillements ou exhaussements de sol non nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
2. Les terrains aménagés de camping caravanning et le stationnement de caravanes, les habitations légères de loisirs, le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles mentionnées à l'article 2.
- 4 - Les constructions à usage :
 - agricoles sauf celles mentionnées à l'article 2,
 - d'entrepôts,
 - de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admise sur la zone, sauf celles mentionnées à l'article 2,
 - d'activité industrielle,
 - de commerce sauf ceux mentionnés à l'article UH2,
 - d'activités artisanales autres que celles mentionnées à l'article 2.
- 5 - Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions ouverts au public
 - les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
 - les garages collectifs de caravanes
- 6 - L'ouverture de carrières, l'extension des carrières existantes et la poursuite de l'exploitation des carrières existantes à l'échéance de leur autorisation.

ARTICLE UH 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations de sol sont admises, sauf celles interdites à l'article U_H 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration uniquement si elles sont compatibles avec la proximité d'habitations ;
- Les constructions à usage d'activités artisanales sous réserve que leur surface de plancher n'excède pas 200 m² et si elles restent compatibles avec la proximité d'habitations
- Les commerces d'une surface de vente inférieure à 150 m² ;
- L'extension des bâtiments agricoles existants ;
- La construction de bâtiments agricoles nécessaires aux exploitations présentes dans la zone ;

- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.

ARTICLE UH 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité.
3. Lorsque plusieurs constructions sont édifiées dans une opération d'ensemble, un accès unique pour l'ensemble des constructions pourra être exigé.
4. Les accès automobiles (portails, garages) devront être aménagés de façon à permettre le stationnement du véhicule hors du domaine public sauf en cas d'impossibilité technique

ARTICLE UH 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Après avis du SPANC, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet-

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet-

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

3 - Les eaux de piscine :

Les eaux de lavage des filtres seront évacuées dans le réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

Les eaux de vidange seront traitées comme en matière d'eau pluviale.

4 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

ARTICLE UH 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Les constructions doivent s'implanter :
 - soit à l'alignement des voies actuelles ou futures, sauf impératifs de sécurité
 - soit avec un retrait de 5 m minimum par rapport à l'alignement des voies actuelles ou futures.
2. Dans les secteurs déjà bâtis et présentant une unité d'aspect, l'implantation des constructions sera homogène avec l'implantation des constructions avoisinantes.
3. Pour les piscines : il est exigé un retrait minimal de 0,50 m à compter de l'alignement.
4. Les saillies (débords de toitures, balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques ne sont autorisées que si elles sont situées à plus de 4,30 m, réduite à 3,50 m de haut si la voirie dispose d'un trottoir large d'au moins 1,50 m et avoir moins de 0,60 m de profondeur, en débord de l'alignement.
5. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement. Ils pourront être implantés en retrait de l'alignement pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

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

1. Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, à condition que la hauteur mesurée sur limite n'excède pas 4 m.
2. La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m est autorisée si deux constructions sont édifiées en limite, de façon contiguë, (les décalages entre les alignements des façades sont possibles).
3. Si les constructions ne sont pas implantées en limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 m.
4. Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.

5. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement. Ils pourront être implantés en retrait de l'alignement pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

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

Non réglementé

ARTICLE UH 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est limitée à 60 %.

Si une extension est projetée alors que l'emprise au sol maximale est déjà atteinte, il est possible d'atteindre 30 m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU.

ARTICLE UH 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 7 m à l'égout du toit et 9 m au point le plus haut.
2. La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.
3. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1.80 m sauf en cas de reconstruction d'un mur de clôture pré- existant. Dans ce cas la hauteur sera identique à la hauteur pré- existante.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UH 11 : ASPECT EXTERIEUR

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

11.1 Toitures

Les toitures doivent présenter des volumes simples, au traitement homogène. Par principe, tous les matériaux de couverture sont autorisés, sous réserve que leur choix soit en adéquation avec la forme architecturale du projet et les contraintes techniques induites par la forme des toitures. Les toitures à deux ou quatre pans seront privilégiées.

Des formes de toitures pourront être imposées sur les bâtiments principaux pour s'intégrer dans la cohérence globale de la rue ou du quartier.

Par dérogation, les équipements permettant la production d'énergie renouvelable sont autorisés en toiture sous réserve d'une bonne intégration visuelle.

11.2 Clôtures

Les clôtures devront présenter un aspect simple, et cohérent avec celui des constructions principales. La hauteur maximale des clôtures de tout type est fixée à 1,80 m.

Les murs de clôtures doivent être recouverts d'un enduit sur les faces de part et d'autre de l'épaisseur du mur.

L'aspect végétalisé des clôtures devra être privilégié en limite avec une zone A ou N.

ARTICLE UH 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques. Il est exigé au minimum trois places de stationnement par logement.

Il est exigé, pour les logements :

- Neufs : 1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher entamée
- En cas d'extension de la construction sans création de logement : il n'est pas demandé de places supplémentaires
- En cas d'extension de la construction avec création de logements : une place par tranche entamée de 60 m² de surface de plancher
- En cas de changement de destination sans création de surface de plancher supplémentaire : il n'est pas exigé de place de stationnement

ARTICLE UH 13 : ESPACES LIBRES : AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS - PLANTATIONS

1. Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées sur le tènement par des plantations au moins équivalentes.

2. en cas de constructions nouvelles (hors annexes et extensions), il est exigé des espaces verts à raison d'au moins 20 % de la surface totale de l'opération.

CHAPITRE 6 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

La zone UE est une zone réservée aux équipements publics de la commune.

ARTICLE UE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non liées aux équipements et services d'intérêt public et général et celle mentionnées à l'article UE2.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont admises les habitations et leurs annexes si elles sont liées et nécessaires au fonctionnement des équipements de la zone.
2. Sont autorisés l'ensemble des aménagements permettant la gestion des risques naturels et des eaux pluviales.
3. Les constructions liées au fonctionnement d'un réseau de chaleur, notamment l'unité de production d'énergie, les sous-stations, les locaux techniques divers rendus nécessaires par le projet.
4. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voirie publique ou privée. Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique pourront être limitées à un seul accès par emprise foncière pour des raisons de sécurité.

3.2 Voirie

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

ARTICLE UE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être branchée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisée doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :
- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.
- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

4.4 Électricité et télécommunication

Les réseaux électriques moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique.

Les réseaux et branchements téléphoniques et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain et devront intégrer un fourreau pour permettre un raccordement futur à la fibre optique.

ARTICLE UE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Les distances sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport aux emprises publiques et aux voies privées, existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul s'applique à partir des limites projetées.

1. Les constructions doivent s'implanter soit à l'alignement des emprises publiques et des voies, soit avec un retrait d'au minimum 0,50 m.
2. Les débords de toitures restent toutefois autorisés jusqu'à 0,80 m au-delà de l'alignement, sous réserve que la hauteur du débord au-dessus de l'emprise publique soit supérieure à 4,50 m.
3. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

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

1. Les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur la limite séparative ou dans une bande de 3m dans le respect de l'article UE10;
 - soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public – en particulier les réseaux de distribution de gaz et d'électricité – ne sont pas concernées par la règle définie à l'alinéa 1 de ce présent article.
3. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
4. Les travaux d'isolation thermique par l'extérieur sont autorisés sous réserve que les éléments architecturaux des façades concernés soit dans la mesure du possible conservés et qu'ils ne provoqueront pas d'altération des capacités de circulation, routière ou piétonne, sur la voirie et les trottoirs, ni de gêne à l'exploitation des réseaux et à leurs émergences, ni d'entrave au respect des normes relatives au déplacement des personnes à mobilité réduite.

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

Non réglementé

ARTICLE UE 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE

1. La hauteur maximale des constructions est limitée à :

- en cas de retrait minimum de 3 m par rapport aux limites séparatives : la hauteur sera en tout point du bâtiment inférieure au triple de ce recul, avec un maximum ne pouvant excéder 16 m ;
 - 9 m dans une bande située de 3 m mesurées à partir des limites séparatives.
2. Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (antennes, ventilations ou cheminées notamment...) peuvent déroger à ces règles de hauteur.
 3. Si la hauteur du bâtiment excède 16 m à la date d'approbation du PLU, des travaux d'extensions, d'aménagements ou de réhabilitation sont possibles sans pouvoir augmenter la hauteur initiale de plus de 2 m.

ARTICLE UE 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 Aspect extérieur

Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si l'aspect extérieur des constructions est de nature à porter atteinte au caractère du paysage urbain environnant ainsi qu'à la conservation de perspectives paysagères.

11.2 Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Les clôtures, devront être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie et être de conception simple teintes neutres,

Les clôtures pourront être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci :

- ménagent un dégagement visuel de la façade principale de l'établissement depuis la voie publique,
- présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, composées d'arbustes choisis parmi une palette végétale d'essences indigènes

Les clôtures implantées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

ARTICLE UE 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions (personnel et visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques. Aux places de stationnement s'ajoutent les aires de manœuvre et de stationnement des autocars et des véhicules de livraison, ainsi que les garages ou les abris pour deux roues.

ARTICLE 13 UE : ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS

Il est exigé des espaces verts collectifs (cheminements piétonniers, pistes cyclables, aires de jeux, espaces récréatifs) autres que voies de desserte et stationnements à raison d'au moins 15 % de la

surface totale de l'opération. Ces espaces collectifs seront plantés et seront de préférence traités en allées ou promenades plantées le long des voies de desserte.
Les espaces donnant sur des voies ou sur des zones N devront être particulièrement bien traités d'un point de vue paysager.

CHAPITRE 7 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UI

La zone Ui est une zone réservée aux activités industrielles, artisanales, de services et de commerces.

ARTICLE UI 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

1. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

2. Les constructions à usage :

- agricole
- d'habitation et leur extension sauf celles mentionnées à l'article 2,
- d'annexes à l'habitation telles que définies dans les dispositions générales
- les piscines liées aux habitations
- de stationnement non liés aux occupations et utilisations admises dans la zone sauf celles mentionnées à l'article 2,

3. Le camping et le stationnement de caravanes hors des terrains aménagés, l'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.

4. Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement soumise à la réglementation SEVESO,

5. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions ouverts au public
- les dépôts de véhicules et de matériaux de toute nature
- les garages collectifs de caravanes

6. L'ouverture de carrières et l'extension des carrières existantes.

7. Les affouillements ou exhaussements de sol non strictement nécessaires à des constructions ou des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

ARTICLE UI 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes les occupations et utilisations de sol compatibles avec la vocation de la zone sont admises, sauf celles interdites à l'article Ui 1.

Sont admis sous conditions :

- L'aménagement et l'extension des constructions existantes sous réserve qu'elles n'aient pas pour objet un changement de destination contraire au statut de la zone.
- Les habitations strictement nécessaires au gardiennage des activités existantes (loges de gardien) si elles ne dépassent pas 50 m² de surface de plancher et si elles sont intégrées au bâtiment d'activité.
- Logements et services adaptés à l'accueil de personnes âgées.

- Les constructions à usage de stationnement collectif non lié à des constructions existantes ou à des opérations de construction admises sur la zone, sous réserve qu'il soit ouvert au public.
- L'extension du cimetière existant et les constructions et installations liées à cet équipement.
- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.
- Les constructions liées au fonctionnement d'un réseau de chaleur, notamment l'unité de production d'énergie, les sous-stations, les locaux techniques divers rendus nécessaires par le projet.

ARTICLE UI 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 Accès

Pour être constructible, tout terrain doit avoir un accès direct à une voirie publique ou privée.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès à une voie publique pourront être limitées à un seul accès par emprise foncière pour des raisons de sécurité.

Les entrées cochères des parcelles bordant le domaine public devront avoir un recul suffisant par rapport à l'alignement et à la clôture sur rue afin de permettre aux véhicules lourds attelés de remorques d'entrer et de sortir de la propriété en un seul virage continu.

Les aires de livraison devront être aménagées et dimensionnées de telle sorte qu'elles permettent l'ensemble des manœuvres sur le domaine privé.

3.2 Voirie

L'autorisation d'urbanisme peut être refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile voire accidentogène la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte doivent être adaptées à l'opération et présenter des caractéristiques satisfaisant aux exigences de sécurité. Elles doivent notamment permettre le passage des véhicules de lutte contre l'incendie.

Dans le cas particulier de voie en impasse, il convient de créer une aire de retournement ayant vocation à faciliter la manœuvre des engins d'incendie et de secours.

Les prescriptions concernant les largeurs de voirie ou les dessertes en impasse doivent être conformes avec le règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie, annexé au présent PLU.

3.3 Cheminements piétons et cycles

Les cheminements piétons et cycles sont obligatoires dans les voies nouvelles. Ils auront une largeur minimale d'1,50 m. Ils seront matérialisés sur au moins un côté de la voie, soit sous forme de trottoir, soit d'un aménagement clairement identifié au sol. Une zone de rencontre peut également être aménagée.

Des cheminements piétons et cycles en site propre, qui ne longent pas les voiries, peuvent également être aménagés. Ils auront une largeur de circulation minimale de 1,50 m, et seront intégrés dans une bande plantée d'une largeur minimale de 3 m. Ces chemins seront aménagés à leurs extrémités de façon à obstruer les circulations motorisées.

ARTICLE UI 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacuées dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

Toute activité susceptible d'évacuer des huiles usagées (station de lavage, garage, ...) est tenue de s'équiper d'un débourbeur ou déshuileur.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau public, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet.

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet.

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

4.4 Electricité, téléphone, télédiffusion

Pour toutes nouvelles constructions ou transformation de bâtiments existants, les réseaux doivent être posés en souterrain jusqu'à la limite du domaine public.

ARTICLE U1 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE U1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

Les distances sont à apprécier en tout point du bâtiment par rapport aux emprises publiques et aux voies privées, existantes ou projetées. En cas d'emplacements réservés pour voies nouvelles ou élargissements, le recul s'applique à partir des limites projetées.

1. Le retrait minimum est de 5 m par rapport à l'alignement actuel ou futur.
2. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés à l'alignement. Ils pourront être implantés en retrait de l'alignement pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.
3. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

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

1. Dans le respect de l'Article Ui10, les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur une ou plusieurs limites séparatives.
 - soit à une distance qui comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 m.
2. Les constructions nécessaires au fonctionnement et à l'exploitation des infrastructures linéaires d'intérêt public – en particulier les réseaux de distribution de gaz et d'électricité – ne sont pas concernées par la règle définie à l'alinéa 1 de ce présent article.
3. Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.
4. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite. Ils pourront être implantés en retrait pour des motifs techniques de sécurité ou de fonctionnement et à condition de ne pas porter atteinte au cadre bâti ou naturel.

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

L'accès des services de lutte contre l'incendie doit pouvoir être assuré en tous points nécessaires. Une distance d'au moins 4 m peut donc être imposée entre deux bâtiments non contigus pour des raisons de sécurité.

ARTICLE Ui 9 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des bâtiments est limitée à 70 % de la surface du terrain d'assiette accueillant l'opération.

ARTICLE Ui 10 : HAUTEUR MAXIMALE

- La hauteur maximale des constructions est limitée à 10 m ;
- Cette disposition ne s'applique pas aux bâtiments ou équipements publics, dont la hauteur n'est pas limitée ;
- Si un bâtiment atteint à la date d'approbation du PLU une hauteur supérieure à 10 m, sa réhabilitation ou son extension est autorisée sous réserve de ne pas excéder d'un mètre la hauteur du bâtiment initial.

Les ouvrages techniques et autres superstructures de faible emprise au sol (antennes, ventilations, cheminées, etc.) peuvent déroger à ces règles de hauteur.

ARTICLE Ui 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

11.1 Aspect extérieur

Les autorisations peuvent être refusées ou n'être accordées que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si l'aspect extérieur des constructions est de nature à porter atteinte au caractère du paysage urbain environnant ainsi qu'à la conservation de perspectives paysagères.

Les façades latérales ou postérieures des constructions, les murs et pignons aveugles, ainsi que l'ensemble des bâtiments annexes doivent être traités avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition, doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement de finition.

Les bardages bois utilisés comme revêtements de façade devront être majoritairement laissés à leur teinte de vieillissement naturel.

Les toitures devront être traitées avec le même soin que les autres faces du bâtiment. Les appareils techniques, notamment les échangeurs de climatisation ou les tourelles de ventilation, et les équipements permettant la production d'énergie renouvelable devront être soit dissimulés, soit intégrés de manière créative à l'architecture des constructions.

11.2 Dépôts et stockages

Les dépôts et stockages sont interdits dans les espaces "non aedificandi" situés en retrait des voies publiques ou des limites séparatives de parcelle, tels qu'ils sont définis aux articles Ui6 et Ui7.

Tout dépôt ou stockage à l'air libre doit être masqué par une paroi périphérique ou par un rideau végétal dense et persistant.

11.3 Clôtures le long du domaine public et le long des limites séparatives

Les clôtures, devront être constituées par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire-voie, présentant les caractéristiques suivantes :

- conception simple teintes neutres,
- hauteur maximale limitée à 1,80 m de hauteur, mur-bahut de 1m maximum compris.

Les clôtures pourront être constituées ou doublées de haies vives, sous réserve que celles-ci :

- ménagent un dégagement visuel de la façade principale de l'établissement depuis la voie publique,
- présentent l'aspect de haies champêtres aux formes libres, composées d'arbustes choisis parmi une palette végétale d'essences indigènes.

Les clôtures implantées à proximité immédiate des accès aux établissements et des carrefours de voies ouvertes à la circulation publique, doivent être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation, notamment en diminuant la visibilité aux sorties d'établissements et aux carrefours.

ARTICLE UI 12 : OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Stationnement des véhicules motorisés

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

Il est exigé :

- pour le commerce de détail et les services accueillant de la clientèle : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les activités de bureaux : 5 places de stationnement par tranche de 100 m² de surface de plancher.
- pour les autres activités : Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

12.2 Stationnement des deux-roues

Toutes les constructions devront comporter un local ou un abri en rez-de-chaussée qui devront être équipés de dispositifs permettant le stationnement sécurisé des deux-roues (arceaux ou autres).

ARTICLE 13 UI : ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS

1. Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées sur le tènement par des plantations au moins équivalentes.
2. La surface de l'opération doit faire l'objet de plantations (espaces verts et arbres) dans la proportion d'au moins 10 %. La densité des espaces verts sera de préférence reportée en bordure de voie dans un espace paysager.
3. Les aires de stationnement doivent comporter des plantations à raison d'un arbre de moyenne tige d'essence locale pour 4 emplacements. Au-delà de 12 places alignées, des bandes vertes sont obligatoire pour fragmenter ces alignements. Ces bandes vertes seront plantées d'arbustes d'ornement.
4. Les espaces situés en fond de parcelles devront être particulièrement bien traités d'un point de vue paysager. La bande entre la voie et la construction devra être traitée en espace paysagé et ne recevra ni stockage, ni dépôt.
5. Les limites de la zone Ui avec les zones naturelles ou agricoles et avec les zones d'habitat seront obligatoirement plantées d'arbres de moyenne ou haute tige et d'arbustes d'essences locales et variées (3 espèces différentes au minimum).

**ARTICLE UI 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE
D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION NUMERIQUE**

Tout bâtiment nouveau ou réhabilité doit intégrer la possibilité du raccordement à la fibre optique si elle n'existe pas encore, ou s'y raccorder si elle existe.

CHAPITRE 8 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UT

La zone Ut est une zone équipée, destinée à recevoir des activités et des équipements touristiques avec les capacités d'accueil correspondantes.

ARTICLE UT 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdits les constructions, équipements et installations de toute nature à l'exception de ceux liés à la destination définie ci-dessous.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.

ARTICLE UT.2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis, sous réserve de leur compatibilité avec la vocation principale de la zone et le tissu urbain environnant :

1. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées dans le chapitre des « dispositions générales » et à l'annexe 1 du présent règlement.
2. Les installations et aménagements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, antennes) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
3. Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
4. Les aménagements légers liés aux activités sportives et de loisirs.
5. L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs.
6. Les installations, constructions, extensions et aménagements liés aux activités du camping.
7. Les constructions d'accueil, d'hébergement touristique, de restauration et de commerces en lien avec l'activité touristique d'une surface maximale de 100 m² d'emprise au sol.
8. L'extension des constructions existantes hors du volume bâti existant dans la limite de 200 m² de surface de plancher totale comprenant l'existant + l'extension sous réserve qu'il s'agisse de bâtiments dont le clos et le couvert sont encore assurés à la date de la demande et si leur emprise au sol avant travaux est au minimum de 60 m² et dont l'usage est exclusivement destiné aux activités touristiques et de loisirs ainsi qu'aux loges de gardien.

ARTICLE UT.3 : ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à desservir, notamment pour la commodité de la circulation des véhicules de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UT.4 : DESSERTES PAR LES RESEAUX

1. Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée en eau potable selon les dispositions de la réglementation sanitaire en vigueur.

2. Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Toute construction ou installation doit être pourvue d'un réseau séparatif eaux usées - eaux pluviales. Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau d'assainissement collectif existant, son raccordement au réseau sera assuré par un dispositif individuel approprié (pompe de refoulement par exemple).

Les effluents qui, par leur nature ou leur composition (pollution microbienne, acidité, toxicité, matières en suspension, ...) ne sont pas assimilables à des eaux usées domestiques, ne peuvent être évacués dans le réseau collectif que dans les conditions fixées dans l'autorisation de déversement émise par le gestionnaire des ouvrages de collecte et traitement des eaux usées. L'évacuation de ces eaux résiduaires est soumise à autorisation de déversement.

En l'absence de réseaux publics d'assainissement ou en cas d'impossibilité de raccordement au réseau publique, et après avis du gestionnaire des réseaux, les eaux usées devront être traitées par un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales issues de l'ensemble des surfaces imperméabilisées doivent être gérées :

- par un dispositif d'infiltration dans le sol, quand la nature du terrain le permet,
- en cas d'impossibilité, par un dispositif de stockage avec rejet limité. Dans ce cas, le rejet limité est effectué :

- au milieu naturel chaque fois que possible. Le service gestionnaire du milieu naturel autorisera le rejet-

- dans le réseau public de collecte des eaux pluviales, s'il existe. Le service gestionnaire des réseaux pluvial autorisera les conditions de rejet-

Les systèmes de stockage et d'infiltration doivent être adaptés à la nature du sous-sol, aux contraintes locales et à la réglementation en vigueur.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas aggraver la servitude d'écoulement naturel des eaux pour les fonds inférieurs.

3. Réseaux divers :

Les extensions des lignes de télécommunications et de distribution d'énergie électrique ainsi que les raccordements particuliers devront être réalisés en souterrain.

ARTICLE UT.5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non règlementé

ARTICLE UT.6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIRIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions doivent être édifiées avec un minimum de 5 m par rapport à l'alignement des voies ou places existantes ou par rapport à l'alignement futur tel que reporté aux règlements graphiques.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics (électricité...).

Pour les piscines, un retrait minimal de 0,50 m à compter de l'alignement est demandé.

Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

ARTICLE UT.7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins de 4 m, à moins que le bâtiment ne jouxte la limite séparative et que sa hauteur n'excède pas 3 m.

Les bassins des piscines devront être implantés en retrait des limites d'au moins 1 m.

Les constructions devront respecter un recul de 10 m par rapport aux berges des cours d'eau et de 5 m de la limite d'emprise des fossés.

Des dispositions différentes pourront en outre être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés par une collectivité, un service public ou leur concessionnaire, dans un but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

ARTICLE UT.8 : IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé

ARTICLE UT.9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE UT.10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions, mesurée à partir du sol naturel, (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 6 m au faîtage.

Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les ouvrages techniques tels que silos, cuves, ponts roulants ainsi que pour les poteaux, pylônes, antennes, candélabres et postes de transformation EDF.

ARTICLE UT.11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que celui du patrimoine sont d'intérêt public.

Le respect de cet intérêt relève de la compétence, de la volonté et de la responsabilité du concepteur, du maître d'ouvrage et de l'autorité habilitée à délivrer les autorisations d'occupation et d'utilisation du sol.

Ce souci d'intégration sera pris en compte au niveau :

- de l'implantation et du volume général des constructions ou ouvrages,
- du type d'ouvertures et de leur positionnement,
- du choix des matériaux apparents et de leurs couleurs,
- du type de clôtures.

Les clôtures éventuelles sur rue et à l'intérieur des marges de recul seront constituées soit par :

- une haie vive convenablement entretenue d'une hauteur maximum de 1,80 m ;
- un mur bahut ou un mur de moellons apparents d'une hauteur maximale de 1 m, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout n'excédant pas 1,80 m ;
- un dispositif à claire-voie n'excédant pas 1,80 m.

Tout autre mode de clôture sur rue et à l'intérieur des marges de recul est interdit, en particulier, l'utilisation de plaques de béton préfabriqué.

Les clôtures sur limites séparatives ne pourront excéder 1,80 m de hauteur.

Les ouvrages formant soutènement ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur de la clôture.

ARTICLE UT.12 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

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

Le nombre de places de stationnement est évalué en fonction des besoins d'exploitation du personnel, des visiteurs et du trafic journalier.

ARTICLE UT.13 : OBLIGATIONS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

La totalité des espaces non bâtis devront :

- faire l'objet d'un traitement paysager comportant des arbres de haute tige,
- être aménagées et plantées de végétaux adaptés à l'environnement,
- être aménagées et entretenues de façon à garantir le bon aspect des lieux.

En tout état de cause, 20 % minimum de la surface parcellaire devra être engazonnée et plantée.

La conservation des plantations existantes ou le remplacement par des plantations en nombre ou qualité équivalente pourra être exigé. Il en va de même des talus plantés.

CHAPITRE 9 : REGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE Uv

La zone Uv est une zone réservée à l'aire d'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UV 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non nécessaires à l'accueil des gens du voyage.

ARTICLE UV 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les équipements collectifs s'ils représentent un complément fonctionnel aux occupations de la zone.

ARTICLE UV 3 : ACCES ET VOIRIE

Accès :

1. L'accès des constructions doit être assuré par une voie publique ou privée, et aménagé de façon à ne pas présenter de risque pour la sécurité des biens et des usagers des voies.
2. Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions ne sont autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Cette gêne sera appréciée, notamment en fonction des aménagements qui pourraient être réalisés sur l'une ou l'autre voie.

Voirie :

1. Les voies publiques ou privées destinées à accéder aux constructions doivent avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et notamment à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, comme aux véhicules de collecte des ordures ménagères.
2. Les voies en impasse sont autorisées si elles sont aménagées dans leur partie terminale de telle sorte que les véhicules privés et ceux des services publics puissent y faire demi-tour

ARTICLE UV 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - Eau :

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

2 - Assainissement :

Eaux usées :

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Eaux pluviales :

Les eaux de ruissellement de la toiture et de la parcelle doivent être : soit infiltrées sur la parcelle (le rejet doit être prévu et adapté au milieu récepteur) soit stockées dans des ouvrages.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations.

Toute activité susceptible d'évacuer des huiles usagées est tenue de s'équiper d'un débourbeur ou déshuileur.

3 – Electricité, téléphone et réseaux câblés :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

ARTICLE UV 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

Les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul minimum d'un mètre.

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

1. Les constructions peuvent être édifiées sur une ou plusieurs limites séparatives, si la hauteur mesurée sur limite, n'excède pas 4 m.
2. La construction sur limite de bâtiments dont la hauteur excède 4 m sur limite est autorisée si :
 - deux constructions sont édifiées simultanément en limite, de façon contiguë, en ordre continu,
 - ou si la construction vient s'accoler, sur limite, à une construction existante de hauteur équivalente.
3. Si les constructions ne sont pas implantées sur limite : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite doit au moins être égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 m.

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

Non réglementé

ARTICLE UV 9 : EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE UV 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux ne pourra excéder 6 m à l'égout du toit.
- La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 3,50 m à l'égout du toit.
- La hauteur des clôtures ne peut excéder 3 m.

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques, et ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UV 11 : ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé

ARTICLE UV 12 : STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UV 13 : ESPACES LIBRES

1. Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.
2. Les espaces situés en limite de l'espace agricole devront être traités paysagèrement : plantation de haies, dont des espèces à feuilles persistantes et plantation d'arbres à haute tige.