

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

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
- Le changement de destination des rez-de-chaussée pour des destinations autres que le commerce ou les services dans la Grand Rue, rue Gabriel Faure, Place Jean Jaurès, Quai Farconnet, place Rampon et Rue Thiers

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

1. Les constructions soumises au régime des installations classées 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 200m² 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 750m² de surface de plancher, il pourra être exigé l'aménagement d'un container enterré à déchets en bordure d'espace public.
5. Dans les zones inondables identifiées au projet de PPRI, les constructions devront respecter les prescriptions énoncées dans le règlement du PPRI. Le plan de zonage reprend le périmètre de la zone inondable.

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, 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

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

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.

ARTICLE 4 UA : 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.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Eaux usées

La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire.

4.3 Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial 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 de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage,...), les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet. Toute activité susceptible d'évacuer des huiles usagées (station de lavage, garage...) est tenue de s'équiper d'un débourbeur ou déshuileur.

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, téléphone, télédiffusion

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

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 20m 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 :

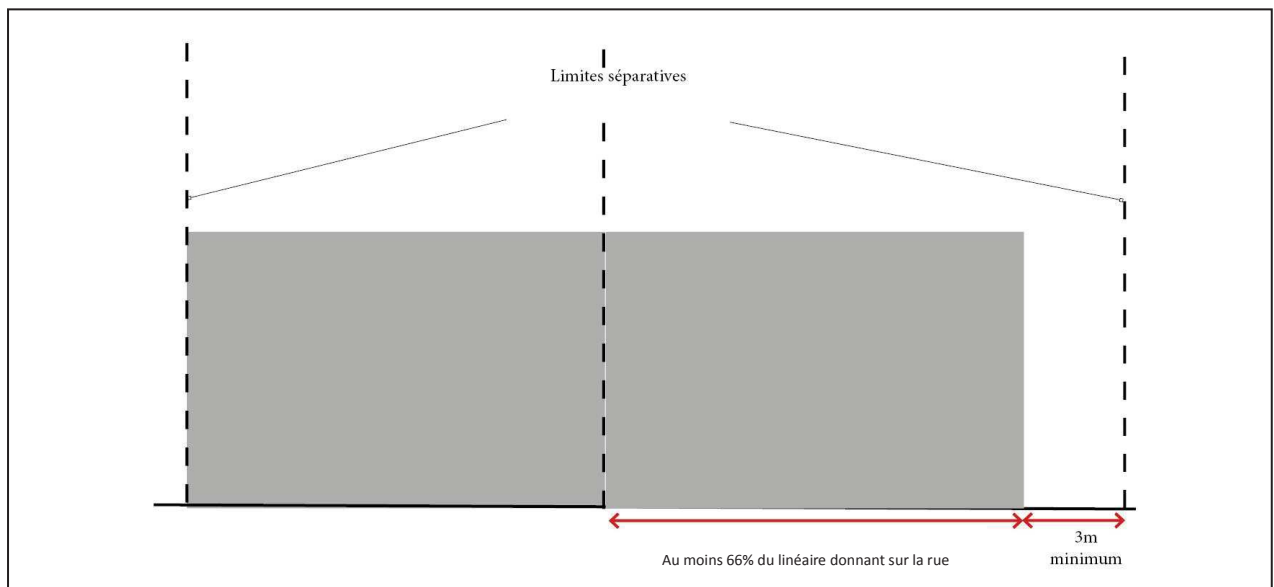
- l'implantation de la façade de la construction principale à l'alignement des voies existantes ou à créer.
- la réalisation d'un mur maçonné, d'un porche, ou d'un mur bahut surmonté d'une clôture. Dans ce cas, le recul de la construction principale sera d'au maximum 3.5m



2. Aucune construction nouvelle, aucune extension de constructions existantes 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 de bâtiments en deuxième profondeur (au-delà de 20m) est donc autorisée sous réserve d'une construction implantée en premier rang assurant la continuité du bâti.
3. Les piscines pourront s'implanter jusqu'à 0.5m des voies et emprises publiques (bord du bassin)
4. Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à l'alignement, ou en retrait d'1 mètre minimum de l'alignement.
5. Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 5 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 3,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.

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

1. Dans une bande de 20m 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 seul le recul de 3 m par rapport à une limite séparative latérale est exigé.



3. Au-delà d'une bande de 20m 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 3m.

- la construction pourra s'implanter sur la limite séparative si la hauteur sur limite est inférieure à 4m
 - 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.
 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 de 1 mètre minimum de la limite séparative
 6. Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1,5 m (bord du bassin).

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 2m.
- 3) Si la hauteur du bâtiment excède 14m 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 2m
- 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, ni sur les clôtures.

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 9166 | RAL 9169 |
|  |  |  |  |  |  |

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

Les toitures ondulées, d'aspect tôle, transparentes, bacs aciers, etc., sont interdites sauf sur les bâtiments annexes

non visibles depuis le domaine public.

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. Pour les extensions ou annexes non visible 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 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.

Les clôtures assurant la continuité visuelle du bâti doivent s'implanter à l'alignement et doivent être constituées d'un mur en maçonnerie à l'aspect simple, cohérent avec celui des constructions principales et d'une hauteur limitée à 3.5m. L'utilisation de matériaux naturels (pierres notamment) est à privilégier.

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 antennes paraboliques,
- 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 60m² 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 400m² de surface de plancher. Au-delà, l'exigence de places s'applique par tranche de 60m² de surface de plancher ;
- En cas d'extension, le nombre de place exigée ne s'applique qu'à la surface nouvelle. Jusqu'à 30m² 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 70m² de surface de plancher. Les petites surfaces (moins de 50m²) 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.

Eléments 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

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les exploitations agricoles nouvelles
- 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 des rez-de-chaussée pour des destinations autres que le commerce ou les services les avenues du Maréchal Foch et du 8 Mai 1945

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

1. Les constructions soumises au régime des installations classées, à usage industriel ou artisanal 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.
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. 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.
5. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées en annexe.

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.
- 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 avoir une emprise minimale de plate-forme de 2,50 m par sens de circulation dans le cas de circulation à double sens et de 3,5 m dans le cas de circulation à sens unique.

Les voiries en impasse sont autorisées sous réserve qu'elles soient aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE UB 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.

Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de dis connexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci devront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

4.3 Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations doivent obligatoirement être de type séparatif. Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial 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 de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

Des ouvrages de rétention des eaux pluviales pourront être imposés. Ils devront être adaptés à la taille des opérations. En présence d'un émissaire naturel pré-existant (cours d'eau, fossé de drainage,...), les eaux de ruissellement pourront être dirigées vers celui-ci, sous réserve d'accord de l'autorité gestionnaire du milieu de rejet.

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 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 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 15m 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 3m

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 dans le respect de l'article UB10 ou avec un recul d'au minimum 3m

Dans l'ensemble de la zone UB

4. Les piscines pourront s'implanter jusqu'à 0,5m des voies et emprises publiques (bord du bassin)
5. Les travaux d'isolation thermique extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles Ub 6.1. et Ub 6.3, dans la limite de 50 cm, peuvent être admises.
6. Les saillies (balcons, corniches, auvents, marquises, bow windows...) édifiées en surplomb des voies publiques ou privées et emprises publiques ne sont autorisées que sur les voies d'une largeur supérieure à 5 m. Elles ne peuvent être situées à moins de 3,50 m au-dessus du sol et avoir plus de 0,80 m de profondeur, en débord de l'alignement.

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

- préservé », 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 3m ($d = H/3$ mini 3m)
 - 4) Les piscines (bord du bassin) pourront s'implanter jusqu'à 0.5m de l'alignement.

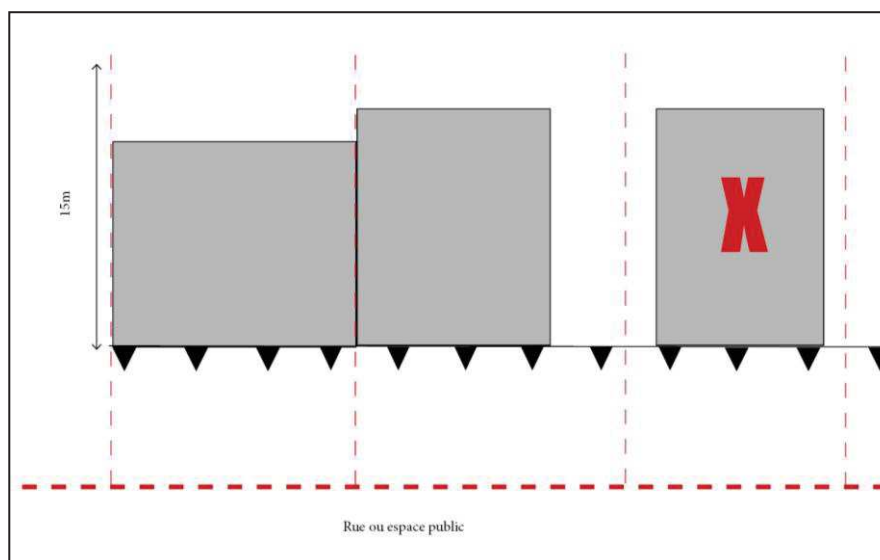
Au-delà d'une bande de 15 m à compter de l'alignement de la voie :

- 5) Sur limite séparative si la hauteur du bâtiment n'excède pas 4m, sur une longueur maximale de 12m par limite séparative latérale
- 6) Sur limite séparative, avec une hauteur supérieure à 4m, 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 3m ($d = H/2$ 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 15m 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 3m ($d = H/2$ mini 3m).
- 10) Sur limite séparative si la hauteur du bâtiment n'excède pas 4m, sur une longueur maximale de 12m par limite séparative latérale
- 11) Sur limite séparative latérale, à une hauteur supérieure à 4m en cas d'adossement à un bâtiment préexistant ou en cas de projet groupé

Dans l'ensemble de la zone UB

- 12) Les piscines pourront s'implanter jusqu'à 1,5m limites séparatives (bord du bassin)
- 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

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

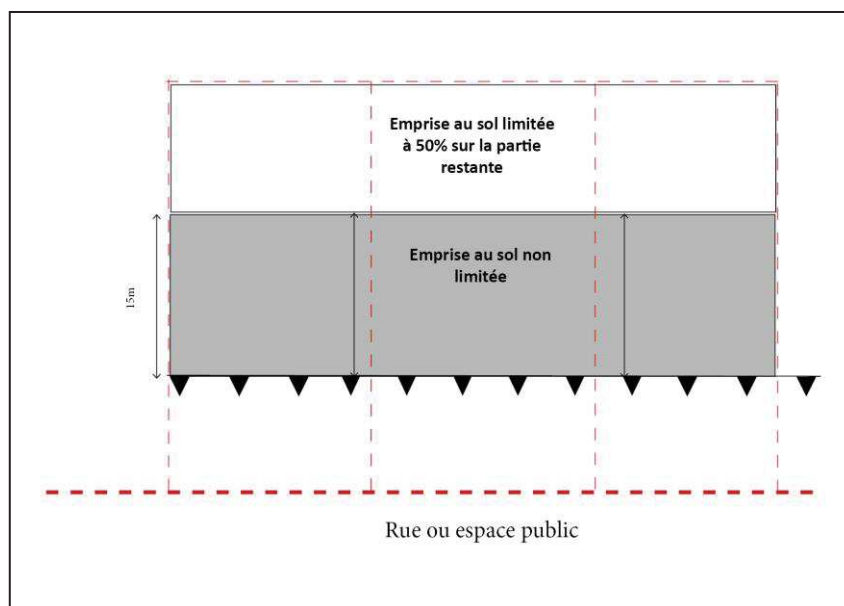
Non réglementé

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

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 la zone UBa

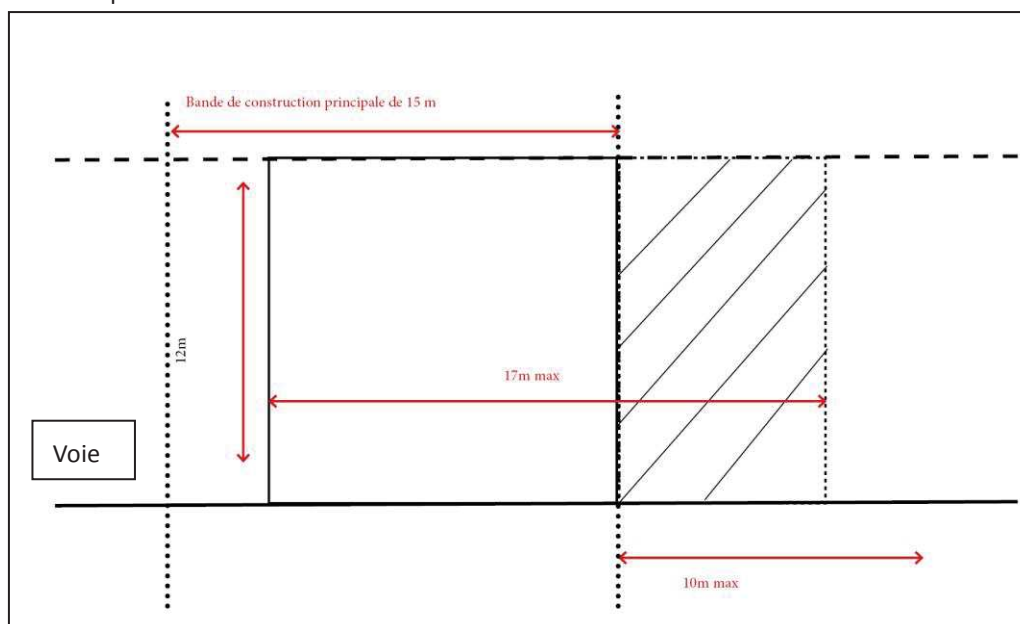
- 2) L'emprise au sol est limitée à 60% de l'emprise foncière.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les hauteurs sont à apprécier en tout point du bâtiment

En zone UB hors secteur UBa :

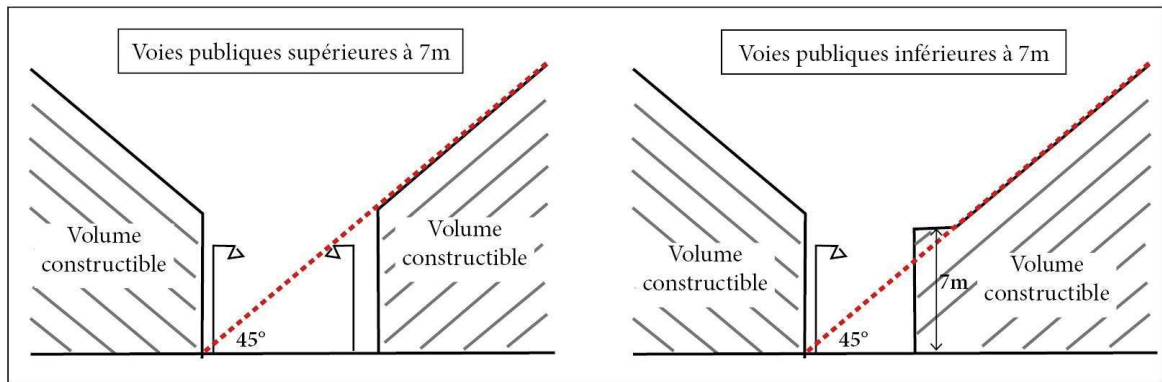
- 1) La hauteur maximale des constructions est de 14m, sauf sur les parcelles concernées par la servitude graphique « alignement obligatoire », où la hauteur maximale de la construction doit s'intégrer dans la volumétrie générale constatée sur les parcelles voisines.
- 2) Par rapport aux limites séparatives
 - Sur limite :
 - ↳ Dans les 15 premiers mètres constructibles (alignement ou servitude graphique): 14m en cas d'adossement à un bâtiment existant atteignant cette hauteur, 12m dans les autres cas. Si le bâtiment principal s'étend au-delà cette bande, la hauteur maximale de 12m pourra être atteinte jusqu'à 10m au-delà de cette bande ; dans tous les cas, la longueur de façade atteignant 12m est limitée 17m par sur limite séparative



- ↳ Au-delà ou sur limite séparative arrière : 4m maximum sur une longueur ne pouvant excéder 12m par limite séparative latérale et 3m pour les bâtiments annexes
- 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 10m 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.



Les mouvements de terre formant ou accompagnant des terrasses surélevées de plus de 1 m de hauteur (dites "taupinières") sont interdits.

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.

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.

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

Les murs gouttereaux sont interdits sur limites séparatives. Sont admis sur limites les toitures terrasses, les pignons aveugles et les faîtières des toitures à un pan.

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

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 1.8m.

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.

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 60m² 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.

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).

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 500m², 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 secteurs 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

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
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. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières applicables aux zones inondables exposées en annexes.
7. Les travaux ou aménagements qui remettent en cause le fonctionnement des zones humides identifiées au plan de zonage

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
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 L151-15 du code de l'urbanisme, la part affectée au Logement locatif social exprimée dans l'OAP est un minimum, arrondi à l'entier supérieur, dans les proportions suivantes :
 - Uc route de Lamastre : minimum 20% de locatifs sociaux, soit en PLUS, soit en PSLA.

- Uc Chemin de Cardinal : minimum 20% de locatifs sociaux, soit en PLUS, soit en PSLA
5. Les constructions soumises au régime des installations classées, à usage industriel ou artisanal si celles-ci restent compatibles avec la proximité immédiate d'habitations.
 6. 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.
 7. Pour toute opération nouvelle portant sur plus de 750m² de surface de plancher, il pourra être exigé l'aménagement d'un container enterré à déchets en bordure d'espace public.

Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières du projet de PPRI exposées en annexes.

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.

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

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une emprise minimale de plate-forme de 2,50 m par sens de circulation dans le cas de circulation à double sens et de 3,5 m dans le cas de circulation à sens unique.

Les voiries en impasse sont à éviter mais restent autorisées sous réserve qu'elles soient aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE 4 UC : 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. Toute construction dont l'activité peut présenter des risques de pollution vis-à-vis du réseau public doit être équipée d'un dispositif de disconnexion contre les retours d'eau conformément à la réglementation en vigueur.

4.2 Eaux usées

Le raccordement au réseau public d'assainissement est obligatoire.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Sous réserve d'un avis favorable du SPANC (service public d'assainissement non collectif), les systèmes d'assainissement autonomes sont autorisés dans les parcelles non desservies par le réseau collectif d'assainissement.

4.3 Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...). Les réseaux internes aux opérations d'ensemble doivent obligatoirement être de type séparatif.

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial 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 de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

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

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, 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 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 peut s'implanter
- avec un retrait minimum de 3m par rapport à l'alignement du domaine public existant ou à créer

- entre 0 et 3m si la hauteur n'excède pas 4m

2. Lorsqu'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU n'est pas conforme à l'article Uc 6.1, des extensions 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 extérieure sur les façades sont autorisés. En ce cas, des distances de retrait inférieures à celles prescrites par les dispositions des articles UC 6.1., dans la limite de 50 cm, peuvent être admises
4. Les piscines pourront s'implanter jusqu'à 0,5m des voies et emprises publiques
5. Des implantations différentes du 6.1 pourront être autorisées ou imposées pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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 12m par limite séparative.
2. Des constructions sur limite dont la hauteur est supérieure à 4 m est 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.
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 piscines pourront s'implanter jusqu'à 1,5m des limites séparatives
5. Par dérogation, les constructions et installations techniques de faible emprise nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (ex : poste de transformation électrique), peuvent être implantées librement par rapport aux limites séparatives.

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%.

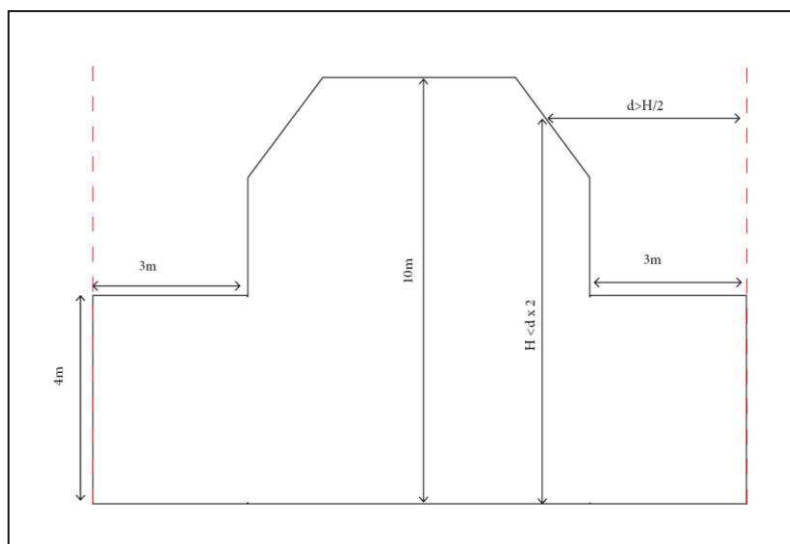
Si une extension est projetée alors que l'emprise au sol maximale est déjà atteinte, il est possible d'atteindre 30m² d'emprise au sol supplémentaires par rapport à la construction existante à la date d'approbation du PLU.

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 de 10 mètres maximum
- En tout point du bâtiment, la hauteur sera inférieure au double du recul par rapport aux limites séparatives,
- Dans une bande de 3 m mesurés à partir des limites séparatives, la hauteur sera de 4 m en tout point de la construction, sur une longueur maximale de 12m par limite séparative :



2. Ces hauteurs s'entendent hors éléments techniques de faible emprise (antennes, cheminée...) ou dispositifs nécessaires à l'utilisation d'énergies renouvelables tels que panneaux solaires ou éoliennes.

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 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.

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

Les murs gouttereaux sont interdits sur limites séparatives. Sont admis sur limites les toitures terrasses, les pignons aveugles et les faîtières des toitures à un pan.

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 :

- 1.8 m sur rue avec éventuellement compris un mur bahut de 0.8m ;
- 1.8m sur limites séparatives.

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.

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 60m² 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.

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 500m² et 35% au-delà 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

CHAPITRE 4 : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE **UP**

ARTICLE UP1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites : Toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas autorisées à l'article Up 2

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 en annexes.
- 2) Les extensions et aménagements (avec ou sans changement de destination) des bâtiments existants à la date d'approbation du présent P.L.U, 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 L151-15 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. –

- En deux tranches maximum 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
- La totalité de la zone ou deux tranches maximales pour le secteur UP3, qui développeront a minima chacune 1000m² de surface de plancher
- des surfaces d'au minimum 5000m² 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
- Dans le secteur UP7, il n'est pas fixé de superficie minimale
- La totalité de la zone ou deux tranches maximum sur le secteur UP8

- 4) Sous réserve des dispositions mentionnées au paragraphe 2.3) ci - avant, sont admis :
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle
 - Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés
 - Bureaux
 - Commerces
 - Artisanat, sous réserve que la surface dédiée à l'activité n'excède pas 200m² et soit compatible avec le caractère résidentiel du secteur
 - Equipements publics
 - Habitation
- 5) Les opérations d'aménagement devront impérativement prévoir la gestion, le traitement et l'évacuation des eaux pluviales.
- 6) Les opérations d'aménagement devront assurer la continuité des cheminements doux
- 7) Les équipements collectifs d'infrastructure et de superstructure, ainsi que les logements nécessaires à leur fonctionnement.
- 8) Pour toute opération nouvelle portant sur plus de 750m² de surface de plancher, il pourra être exigé l'aménagement d'un container enterré à déchets en bordure d'espace public.

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 :

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

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service public et de sécurité de faire aisément demi-tour. Elles devront dans la mesure du possible être évitées et a minima être prolongée par des cheminements piétons et cyclistes.

ARTICLE UP 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Eau

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

Assainissement

Le raccordement au réseau collectif d'assainissement sera de type séparatif si celui-ci existe en bordure de zone. L'évacuation des eaux ménagères et effluents non traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite. Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement. En cas de contre-pente, un système de relevage devra permettre le déversement des effluents dans le réseau public d'assainissement.

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de ruissellement générées par le projet doivent être traitées et gérées sur la parcelle support du projet, en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement. Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

Electricité

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux moyenne et basse tension doivent être réalisés en souterrain.

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 imposées 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 5 mètres de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, sauf :
 - Dans le secteur UP1, où les constructions pourront s'implanter soit à l'alignement, soit avec un recul de 2m
 - Dans le secteur Up2, où les constructions devront s'implanter à au moins 6m 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 30m² d'emprise au sol et d'une hauteur inférieure à 3,5m
 - Dans le secteur UP5, où les constructions donnant directement sur la rue Dumolard devront s'implanter à moins de 7m de l'alignement
3. Des dispositions différentes peuvent être admises pour les ouvrages de faible importance réalisés dans un

but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris bus, ...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage, et si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

- 1) Les constructions doivent être implantées en retrait d'au moins 3 mètres des limites séparatives.
- 2) Des constructions sont autorisées dans ce recul :
 - sous réserve que la hauteur n'excède pas 4m
 - ou en cas d'adossement à un bâtiment existant, sans pouvoir en excéder sa hauteur de plus de 1,5m
 - ou en cas de projet groupé ou réalisé de manière concomitante
- 3) Dans le secteur UP3, les constructions sont autorisées sur limites séparatives

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.

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 14m en tout point du bâtiment et 12m à l'égout du toit.
2. Les constructions devront en outre respecter le nombre de niveaux indiqués dans les orientations d'aménagement de chaque secteur.
3. La hauteur maximale des bâtiments à usage d'équipement public est limitée à 16m.
4. Dans l'ensemble de la zone, la hauteur des clôtures est limitée à
 - 1.8 mètres à l'alignement des voies publiques avec un mur bahut qui ne pourra excéder 1 mètre.
 - 1.8 sur limite séparative

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 murs gouttereaux sont interdits sur limites séparatives. 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 :

- 1.8 m sur rue avec éventuellement compris un mur bahut de 1m ;
- 1.8m sur limites séparatives.

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.

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.

- Pour les constructions à usage d'hôtellerie, il sera prévu au minimum deux places pour trois chambres. Il est exigé :
- pour les logements neufs : 1 place par tranche de 60m² 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 dimensions minimales d'une place de stationnement seront de 2,5 m de large par 5 m de long.

ARTICLE Up 13 - ESPACES LIBRES –

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.).

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.
- 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 UH 1.

Sont admises sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement uniquement si elles sont compatibles avec la proximité d'habitations,
- Les commerces d'une surface de vente inférieure à 150m²
- 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

ACCES :

- 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

VOIRIE :

Les voies nouvelles de desserte doivent avoir une emprise minimale de plate-forme de 2,50 m par sens de circulation dans le cas de circulation à double sens et de 3,5 m dans le cas de circulation à sens unique.

Les voiries en impasse sont à éviter mais restent autorisées sous réserve qu'elles soient aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

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 :

Les constructions et les changements de destination autorisés dans la zone doivent respecter les normes en vigueur concernant l'assainissement autonome

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 de façon à ralentir le rejet dans le milieu.

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

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 :

Toute construction doit être raccordée au réseau électrique.

A l'intérieur des opérations d'ensemble, les réseaux devront être enterrés sauf contrainte technique jusqu'au point de raccordement avec le réseau public existant. Le tracé des réseaux devra suivre le tracé des voiries ou des espaces collectifs.

ARTICLE UH 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé

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

1. Les constructions doivent s'implanter :
 - soit à l'alignement des voies actuelles ou futures,
 - 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.

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. Pour les piscines le retrait doit au moins être égal à 1,5 m (bord du bassin).
5. Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment n'est pas conforme aux prescriptions de l'alinéa ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation et le gabarit.

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 30m² 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 9m au point le plus haut.
2. La hauteur des constructions à usage d'annexes est limitée à 4 m en tout point du bâtiment.
3. La hauteur des clôtures ne peut excéder 1.8m 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

Les murs gouttereaux sont interdits sur limites séparatives. Sont admis sur limites les toitures terrasses, les pignons aveugles et les faîtières des toitures à un pan.

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 :

- 1.8 m sur rue avec éventuellement compris un mur bahut de 1m ;
- 1.8m sur limites séparatives.

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.

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 60m² de surface de plancher entamée

- pour les réhabilitation ou extension des constructions existantes avec création de logement supplémentaire, il n'est pas exigé de place de stationnement supplémentaire s'il n'y a pas d'augmentation de surface de plancher. En cas d'extension avec création de logements supplémentaires, l'exigence de stationnement s'applique uniquement pour la surface de logements créée.

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

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

1. Sont admises les habitations et leurs annexes si elles sont 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. Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières du projet de PPRI exposées en annexes.

ARTICLE UE 3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LA 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 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS 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

La totalité des eaux usées devra être évacuée dans le réseau public d'assainissement, selon les dispositions techniques en vigueur.

Si les effluents sont de nature à compromettre le bon fonctionnement des installations d'épuration des eaux usées, ceux-ci pourront être soumis à un pré-traitement approprié avant rejet dans le réseau public.

4.3 Eaux pluviales

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

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 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 3m.
2. Les débords de toitures restent toutefois autorisés jusqu'à 0,8 m au-delà de l'alignement, sous réserve que la hauteur du débord au-dessus de l'emprise publique soit supérieure à 4,5m,

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

1. Les constructions peuvent être implantées :
 - soit sur la limite séparative ou avec un recul inférieur à 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.

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;
 - 7 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 14m 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 2m

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, présentant les caractéristiques suivantes :

- conception simple teintes neutres,
- possibilité d'un mur-bahut dont la hauteur ne pourra excéder 1 m,
- hauteur maximale limitée à 2 m de hauteur, mur-bahut 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 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 en annexes.

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.
- 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.
- Dans les secteurs soumis au risque d'inondation : se référer aux conditions particulières du projet de PPRI exposées en annexes.

ARTICLE U1 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LA 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

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.

Le projet pourra être refusé si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Aucune voie nouvelle destinée à la circulation automobile ne doit avoir une largeur de plate-forme inférieure à 3,5 m par sens de circulation.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

ARTICLE U1 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS 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.

Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à autorisation préalable du gestionnaire. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

4.3 Eaux pluviales

Lorsqu'il existe un réseau susceptible de recevoir les eaux pluviales, leur rejet n'est pas accepté sur la voie publique (chaussée, caniveaux, fossés, ...).

Dans les secteurs non desservis en assainissement pluvial 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.

Concernant les eaux de ruissellement des chaussées et des stationnements un bac séparateur d'hydrocarbure est exigé.

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 (station de lavage, garage...) est tenue de s'équiper d'un déboureur ou déshuileur

4.5 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 Ui 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE Ui 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 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.

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. Toute construction ou installation doit respecter un recul d'au moins 5 m par rapport aux berges des cours d'eau.

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 10m, 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 ou cheminées notamment,...) 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 les activités commerciales et d'équipements de services : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher.
- pour les activités tertiaires 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 RÈGLEMENT 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 en annexes.

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 en annexes.
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 abris pour animaux parqués, ouverts au moins sur une face, d'une surface maximale de 30 m² et d'une hauteur au faîtage de 3,50 m au maximum. L'implantation de ces constructions sera sur limites parcellaires, ou adossées aux haies et boisements existants.
4. Les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux constructions et aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
5. Les aménagements légers liés aux activités sportives et de loisirs.
6. L'aménagement de terrains pour l'accueil des campeurs, des caravanes et des habitations légères de loisirs
7. Les installations, constructions, extensions et aménagements liés aux activités du camping.
8. 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.
9. 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 60m² et dont l'usage est exclusivement destiné aux activités touristiques et de loisirs ainsi qu'aux loges de gardien.

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

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 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT

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 :

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement selon la réglementation sanitaire en vigueur.

Dans les parties du territoire non desservies par un réseau public d'assainissement, les eaux usées domestiques ou industrielles doivent être collectées, traitées et évacuées par des dispositifs d'assainissement autonomes conformes à la réglementation et conçus pour être raccordés aux créations ou extensions des réseaux quand celles-ci sont prévues. En l'absence de réseaux publics d'assainissement, l'implantation des constructions devra tenir compte de la topographie du terrain de manière à diriger gravitairement, si possible, les eaux usées vers les dispositifs de traitement mais aussi de la nature des terrains.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, selon la réglementation sanitaire en vigueur.

En l'absence de réseaux, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

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

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 3m.

Les piscines devront s'installer à 1.5m au minimum des limites séparatives (bord du bassin).

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 réglementé

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 1m, 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 1,8 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

ACCES :

- 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

Il est exigé un retrait minimal de 0,5 m à compter de l'alignement de la voie.

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 4m.
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 4 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 1,60 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 UV 11 - ASPECT EXTERIEUR – AMENAGEMENT DES ABORDS

Non réglementé

ARTICLE UV 12 - STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE UV 13 - ESPACES LIBRES

- 1) Les plantations non fruitières existantes doivent être maintenues ou remplacées sur le tènement par des plantations au moins équivalentes.
- 2) Les aires de stationnement doivent comporter des plantations, à raison d'au moins un arbre à haute tige pour 4 places.
- 3) Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- 4) 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