

COMMUNE DE PORTES-LES-VALENCE

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

Approbation	Modifications et révisions
06/02/2017	

Table des matières

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	17
ZONE UA.....	18
ZONE UC.....	26
ZONE UD	36
ZONE UI.....	46
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	55
ZONE 1AUC.....	56
ZONE 1AUI	64
ZONE 2AUC.....	71
ZONE 2AUE.....	79
ZONE 2AUI.....	86
ZONE 2AU.....	93
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE	98
ZONE A	99
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE.....	106
ZONE N	107



COMMUNE DE PORTES LES VALENCE

PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.)

MODIFICATION n°1
du PLU approuvé le 6 février 2017

REGLEMENT

ZONE UI
ZONE 1AUi

Projet approuvé par délibération du 18 novembre 2019

Le règlement des zones concernées par la modification intègre la nouvelle codification des articles législatifs du code de l'urbanisme au 1 /01 /2016.

Préambule

La délibération de prescription de la révision du présent PLU date d'avant 2016. La nouvelle codification du code de l'urbanisme mise en place au 1^{er} janvier 2016 n'est donc pas prise en compte dans ce document. Il s'agit de se référer au code de l'urbanisme en vigueur en décembre 2015.

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Le présent règlement de Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Portes-Lès-Valence.

ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Conformément aux dispositions de l'article R 123.11 du Code de l'Urbanisme, les documents graphiques font apparaître:

- Les zones urbaines dites « zones U » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement :
 - Les zones UA
 - Les zones UC
 - Les zones UD
 - Les zones UI

- Les zones à urbaniser dites « zones AU » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement :
 - ✓ Zones AU « ouvertes »
 - Les zones 1AUC (à vocation principale d'habitat)
 - Les zones 1AUI (à vocation principale d'activités)
 - ✓ Zones AU « fermées »
 - Les zones 2AUC (à vocation principale d'habitat)
 - Les zones 2AUE (à vocation principale d'équipements)
 - Les zones 2AUI (à vocation principale d'activités)
 - Les zones 2AU (sans vocation définie)

- Les zones agricoles dites « zones A » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre IV du présent règlement :
 - La zone A

- Les zones naturelles et forestières dites « zones N » auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V du présent règlement :
 - La zone N

Sur les documents graphiques du règlement, figurent en outre :

- Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130.1 ;
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ou, en vue de la réalisation de programmes de logements dans le respect des objectifs de mixité sociale ;
- Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique

ARTICLE 3 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES NATURELS D'INONDATION

Pour la localisation exacte des différents secteurs en zone inondable, se référer au plan des zones inondables d'octobre 2014 en annexe.

Les principes généraux de prévention dans les zones soumises à un risque de submersion avéré, qui sont notamment présentés dans les circulaires du 24 janvier 1994, du 26 avril 1996 et du 30 avril 2002, ainsi que dans les guides méthodologiques relatifs à l'élaboration des PPR inondation restent inchangés :

- les zones non urbanisées soumises au risque d'inondation, quel que soit son niveau, restent préservées de tout projet d'aménagement afin de ne pas accroître la présence d'enjeux en zone inondable.

- les zones déjà urbanisées ne doivent pas s'étendre en zone inondable, et les secteurs les plus dangereux (zone d'aléa fort) sont rendus inconstructibles. Toutefois, dans les centres urbains denses, afin de permettre la gestion de l'existant (dont les « dents creuses ») et le renouvellement urbain, des adaptations à ce principe peuvent être envisagées si elles sont dûment justifiées.
- d'une manière générale, la vulnérabilité des zones urbanisées ne doit pas être augmentée.

Les zones inondables de Portes-lès-Valence correspondent uniquement à des zones agricoles ou naturelles. Il en résulte un seul type de zone, rouge inconstructible, divisée en six secteurs en fonction de l'aléa (deux secteurs Rhône et quatre secteurs Véore). Voir Cartographie du risque inondation en annexe.

Al		Zones peu ou pas urbanisées
Rhône	Fort	Rr
	Modéré	
	Bande de sécurité digue	Rrd
Véore	Fort	R1
	Moyen	R2
	Faible	R3
	Bande de sécurité digue	Rd

Les cotes de référence sont :

100,96m NGF pour le secteur Rr (remontée aval)

+2,30m par rapport au terrain naturel (hauteur d'un étage) pour les secteurs Rrd, R1 et Rd,

+ 1,20m par rapport au terrain naturel pour le secteur R2.

+0,70m par rapport au terrain naturel pour le secteur R3.

Dispositions applicables aux différents secteurs de la zone inondable

Dans les zones inondables agricoles ou naturelles délimitées au plan, quel que soit l'aléa, toutes les constructions et occupations du sol sont interdites, à l'exception des occupations et utilisations du sol énumérées ci-dessous et à condition que celles-ci ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux, qu'elles n'aggravent pas les risques et leurs effets, et qu'elles préservent les champs d'inondation nécessaires à l'écoulement des crues.

Sont interdits notamment :

- les constructions nouvelles,
- la reconstruction ou la restauration des constructions dont l'essentiel des murs porteurs a été détruit par une crue,
- la création ou l'aménagement de sous-sols,
- la création ou l'extension d'aires de camping, le stationnement de caravanes,
- tous travaux de terrassement, d'excavation ou de dessouchage ayant pour effet d'affouiller les berges naturelles, de mettre en danger la stabilité des talus de rive ou de faire obstacle au libre écoulement des eaux,
- les remblais non liés aux opérations autorisées.

Règles applicables dans les zones inondables du Rhône et de la Véore, secteurs Rr, Rrd, Rl, R2, R3, Rd

Dans ces secteurs et dans le respect des règles propres à chacune des zones, peuvent être autorisés dans les secteurs Rr, Rrd, Rl, R2, R3, Rd :

- La reconstruction et la réparation d'un bâtiment existant sinistré, si la sécurité des occupants est assurée et la vulnérabilité des biens réduite.
- L'extension limitée des bâtiments d'habitation aux conditions suivantes :
 - sans création d'un nouveau logement,
 - l'emprise au sol ne dépassera pas 20m²,
 - l'extension sera réalisée soit sur vide sanitaire soit sur un premier niveau qui ne pourra pas recevoir une pièce habitable.
- L'extension au sol des bâtiments à usage professionnel (artisans, agricoles et industriels) nécessaires au maintien de l'activité économique existante dans les conditions suivantes :
 - l'extension proposée devra permettre une réduction globale de la vulnérabilité des biens et des personnes pour l'ensemble du bâtiment (extension comprise),
 - le personnel accueilli ne devra pas augmenter de manière sensible.
- L'extension au sol des bâtiments à usage d'ERP (Etablissement Recevant du Public) quel que soit la catégorie ou le type aux conditions suivantes :
 - l'extension ne peut excéder 10% de l'emprise au sol initiale,
 - l'extension peut être la conséquence de la mise aux normes du bâtiment, dans tous les cas elle doit conduire à une réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens,
 - elle ne doit pas conduire à une augmentation de la population accueillie.
- La surélévation des constructions existantes à usage :
 - d'habitation, sous réserve de ne pas créer de nouveaux logements,
 - d'ERP quelle que soit la catégorie ou le type, sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la valeur des biens exposés au risque,
 - d'activités professionnelles (artisanales, agricoles et industrielles), sous réserve de ne pas augmenter la capacité d'accueil et la valeur des biens exposés au risque.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessus de la cote de référence sans augmentation de population ni augmentation de la valeur des biens exposés aux risques.
- Le changement de destination ou d'usage des locaux au-dessous de la cote de référence lorsqu'il entraîne une diminution significative de l'exposition aux risques des personnes et des biens.
- La création de garage individuel fermé sous la cote de référence dont la superficie ne dépasse pas 20 m².
- Les piscines. Le local technique ne dépassera pas 6m². Les équipements sensibles et les réseaux électriques seront disposés hors d'eau.
- Les abris de jardin ou appentis dont la superficie ne dépasse pas 20m².
- Les clôtures à condition d'être réalisées sans mur bahut, avec un simple grillage. Elles doivent être perméables afin de ne pas gêner l'écoulement de l'eau.
- Les aménagements d'espaces de plein air (espaces verts, équipements sportifs ouverts et de loisirs), sans constructions annexes, hormis les sanitaires. Les éléments accessoires (bancs, tables, portiques, etc.) seront ancrés au sol.
- Les carrières autorisées au titre de la législation sur les installations classées, comprenant des sites d'extraction et des installations de traitement et de stockage dont l'impact n'aggrave aucune situation en termes de risques.
- La poursuite des activités autorisées avant la date d'approbation du PLU.

Sans préjudice des articles L214-1 et suivants du code de l'environnement, pourront également être autorisés:

- les installations et ouvrages directement liés à l'exploitation hydraulique et hydrométrique du Rhône,
- les aménagements directement liés à la navigabilité du Rhône.

Uniquement dans les secteurs Rr et R3

- La création de constructions ou d'installations, autres que celles destinées à l'habitation ou à l'élevage, liées et nécessaires à une activité agricole si les conditions suivantes sont réunies :
 - aucune autre solution alternative d'implantation en dehors de la zone inondable n'est raisonnablement envisageable,
 - le projet doit conduire à une réduction globale de la vulnérabilité aux crues des installations de l'exploitation ou répondre à une exigence réglementaire de mise aux normes.
- Ces bâtiments pourront être implantés en-dessous de la cote de référence, toutefois
 - dans les bâtiments à usage agricole, les équipements, matériels, stocks, produits, sensibles à l'eau qui ne peuvent pas être facilement déplacés ou évacués doivent être stockés au-dessus de la cote de référence.
 - dans les bâtiments à usage agricole, les équipements, matériels, stocks, produits, sensibles à l'eau et stockés sous la cote de référence doivent être mis hors d'eau (déplacement, évacuation), avant l'arrivée de la crue.
- Le changement de destination des locaux au-dessus de la cote de référence pour l'aménagement de locaux liés et nécessaires à l'activité agricole. Si le changement de destination conduit à créer ou à étendre un ERP, seuls les ERP de 5ème catégorie seront autorisés.

Les projets nouveaux autorisés doivent respecter les prescriptions d'urbanisme suivantes

- Fixer la hauteur des planchers utiles destinés à supporter des personnes ou des équipements sensibles (groupe électrogène, dispositif de chauffage, etc.) au-dessus de la cote de référence.
- Réaliser les constructions sur vide sanitaire inondable, aéré, vidangeable et non transformable ou sur un premier niveau non habitable pour les extensions de moins de 20 m² ou sur tout autre dispositif transparent du point de vue hydraulique, garantissant le libre écoulement des eaux.

Cotes de référence

Pour le secteur Rr (aléa fort Rhône)

Dans ce secteur, la cote de référence et le niveau du premier plancher utile sont confondus et fixés à 100,96m NGF.

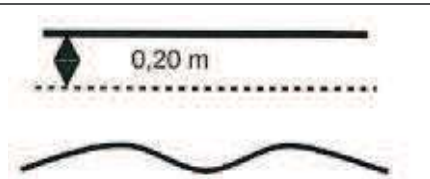
Pour les secteurs Rrd (bande de sécurité digue du Rhône), RI (aléa fort Véore) et Rd (bande de sécurité digue de la Véore)

Dans ces secteurs, la cote de référence et le niveau du premier plancher utile sont confondus et fixés à 2,30 m au-dessus du terrain naturel.

Pour le secteur R2 (aléa moyen Véore) :

La cote à prendre en compte est la hauteur maximale de l'aléa (1,00m).

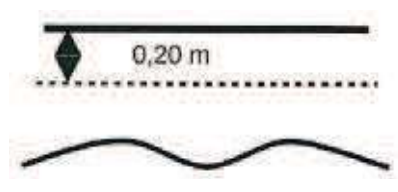
Par mesure de précaution le premier niveau de plancher utile des constructions sera calé 0,20 m au-dessus de la cote de référence, soit 1,20m au-dessus du terrain naturel.

Premier plancher utile	Cote de référence + 0,20 m	
Cote de référence =	Hauteur maximale de l'aléa	
Terrain naturel (TN) =	Altitude moyenne du terrain en NGF, sous l'emprise du projet	

Pour le secteur R3 (aléa faible Véore) :

La cote à prendre en compte est la hauteur maximale de l'aléa (0,50m).

Par mesure de précaution le premier niveau de plancher utile des constructions sera calé 0,20 m au-dessus de la cote de référence, soit 0,70m au-dessus du terrain naturel.

Premier plancher utile =	Cote de référence + 0,20 m	
Cote de référence =	Hauteur maximale de l'aléa	
Terrain naturel (TN) =	Altitude moyenne du terrain en NGF, sous l'emprise du projet	

Secteur à risques d'inondation La Couronne – Bos codoyer

Ces secteurs sont délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique « Secteur à risques d'inondation La Couronne – Bos codoyer »

Secteur RI 1 secteur à très faible profondeur de la nappe alluviale du Rhône

Dans ce secteur sont interdites les constructions en sous-sol. Le plancher utilisable des constructions doit être surélevé d'au moins 0,30 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur RI1, les eaux pluviales devront être gérées par rétention / rejet calibré vers le réseau hydraulique superficiel ou par un bassin d'infiltration situé dans la partie ouest du site. La profondeur maximale des ouvrages ne devra pas dépasser -1,20 m de profondeur par rapport au terrain naturel.

Secteur RI 2 secteur à faible profondeur de la nappe alluviale du Rhône

Dans ce secteur sont interdites les constructions en sous-sol. Le plancher utilisable des constructions doit être surélevé d'au moins 0,30 m par rapport au niveau du terrain naturel.

Dans le secteur RI2, les eaux pluviales pourront être traitées par infiltration. La profondeur maximale des ouvrages ne devra pas dépasser - 3,00 m de profondeur par rapport au terrain naturel.

De plus, dans les secteurs RI1 et RI2 : Sont interdits les établissements sensibles au sens de l'évacuation, ainsi que les établissements participant à la gestion de crises.

ARTICLE 4 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS PRESENTANT DES RISQUES TECHNOLOGIQUES

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques technologiques, les dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol pour préserver les biens et les personnes contre les risques technologiques conformément aux dispositions en vigueur.

4-1 Secteurs présentant des risques technologiques liés au Dépôt Pétrolier de Portes Lès Valence :

Pour l'aménagement de ces secteurs, se reporter au règlement du PPRT approuvé le 12/06/2013, en annexe du PLU.

4-2 Secteurs présentant des risques technologiques liés au transport de matières dangereuses : Zones de danger de la canalisation de la Société Pipeline Méditerranée-Rhone (S.P.M.R.)

Sur les documents graphiques sont délimités les secteurs à risques technologiques liés au transport d'hydrocarbures :

- Trame risques technologiques (PL1) représentant les secteurs à risques correspondant à la zone des dangers très graves pour la vie humaine (ELS)
Dans le secteur PL1, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public susceptibles de recevoir plus de 100 personnes sont interdits.
- Trame risques technologiques (PL2) représentant les secteurs à risques correspondant à la zone des dangers graves (PEL)
Dans le secteur PL2, la construction ou l'extension d'immeubles de grande hauteur, les établissements recevant du public relevant des catégories 1 à 3 sont interdits.

4-3 Secteurs présentant des risques technologiques liés au stockage de matières dangereuses (ICPE) : Zones de danger des entrepôts autres que les silos

Sur les documents graphiques sont délimités les secteurs à risques technologiques correspondant aux zones de danger délimitées autour des installations de stockage de type « entrepôts »

- Trame risques technologiques (E1) représentant les secteurs à risques correspondant aux effets létaux en cas d'incendie
Dans le secteur E1, sont interdites :
 - Les constructions nouvelles à l'exception des constructions et installations qui sont directement liées à l'activité de l'entrepôt source du risque,
 - Les nouvelles voies extérieures autres que celles desservant l'entrepôt.
- Trame risques technologiques (E2) représentant les secteurs à risques correspondant aux effets significatifs en cas d'incendie ;
Dans le secteur E2, la construction de nouveaux établissements recevant du public, et les immeubles de grande hauteur sont interdits.
Sont interdits également :
 - Les nouvelles voies ferrées ouvertes au transport de voyageurs,
 - Les voies d'eau ou bassins, à l'exception des bassins de rétention d'eaux pluviales et de réserves d'incendie,
 - Les nouvelles voies routières à grande circulation autres que celles nécessaires à la desserte ou à l'exploitation de l'entrepôt.

4-4 Secteurs présentant des risques technologiques liés au stockage de matières dangereuses (ICPE) : Zone de danger autour des silos

Sur les documents graphiques sont délimités les secteurs à risques technologiques correspondant aux zones de danger délimitées autour des installations de stockage de type « silos »

Trame risques technologiques (S) représentant les zones de danger autour des silos de Midi-Sucre et des silos de stockage de céréales situés sur Montéleger, et impactant le territoire de Portes-Lès-Valence.

Dans le secteur S, sont interdites :

- Les habitations,
- Les immeubles occupés par des tiers,
- Les immeubles de grande hauteur,
- Les établissements recevant du public,
- Les voies de circulation dont le débit est supérieur à 2000 véhicules par jour,
- Les voies ferrées sur lesquelles circulent plus de 30 trains de voyageurs par jour.

Dans le périmètre de SEI (seuil d'effets irréversibles), toute construction ou occupation ou utilisation du sol, est interdite.

Dans le périmètre compris dans la bande de BV (Bris de Vitres), tout projet nouveau (ou aménagement par changement de destination) doit garantir la protection des occupants de ces biens pour une onde de surpression d'une intensité de 50 mbar. Tout projet ne pourra être autorisé qu'au regard des conclusions d'une étude à la charge du pétitionnaire vérifiant que les objectifs de performance cités ci-dessus sont respectés. Pour les permis de construire et conformément à l'article R 431-16 du code de l'urbanisme, une attestation établie par l'architecte du projet ou par un expert agréé certifiant la réalisation de cette étude et constatant que le projet prend en compte ces conditions au stade de la conception doit être jointe à la demande.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas pour les projets réalisés par la société à l'origine du risque, dont les installations ou constructions constituent une extension de son établissement.

Font exception à cette étude : les extensions de bâtiments d'activités inférieures à 20 m² d'emprise au sol, sans vitrage et ne nécessitant pas une présence humaine permanente ;

La construction d'annexes de bâtiments d'habitation existants (abris de jardin, garage) inférieures à 20 m² d'emprise au sol non munies de vitrage.

ARTICLE 5 - REGLES APPLICABLES AUX ELEMENTS DE PAYSAGE IDENTIFIES ET AUX IMMEUBLES REPERES PAR UNE TRAME SPECIFIQUE SUR LES DOCUMENTS GRAPHIQUES

Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié sur les documents graphiques en application de l'article L 123-1, III – 2° (nouvelle codification : L.151-19) et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une déclaration préalable conformément à l'article R 421-12 c du code de l'urbanisme.

La démolition des immeubles, constructions ou éléments du patrimoine bâti, repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.

ARTICLE 6 - REGLES APPLICABLES AUX VOIRIES DEPARTEMENTALES

En application du Schéma d'Orientation des Déplacements Routiers (SODeR) de la Drôme, adopté en 2007 et actualisé en 2013, et du règlement de voirie départemental, les aménagement et constructions futurs devront respecter les marges de recul et largeurs de plate-formes suivantes :

Catégorie	Nomination	Largeurs de plates-formes	Marges de recul habitations	Marges de recul autre
1^{ère} catégorie	Route de Beauvallon (ex RD 111)	11,00 m	35 m	25 m
2^{ème} catégorie	RD 7 à partir du PR 7+868	11,00 m	25 m	15 m
	RD 269 du PR 0+000 jusqu'au PR 2+253			
4^{ème} catégorie	Route de Beauvallon (ex RD 211) du PR 2+323 jusqu'au PR 2+546	11,00 m	15 m	10 m
	RD 269 à partir du PR 2+253			

	Avenue du Port/rue Pierre Semard (ex RD 211A)	9,50 m		
5 ^{ème} catégorie	RD 7 jusqu'au PR 7+868	-		

ARTICLE 7 – DEFINITIONS

Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code civil. L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules et les piétons pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère (Cf. également Hauteur)

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.

Annexe

Sont considérées comme des annexes, les constructions qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ne pas être affectées à l'usage d'habitation ;
- être affectées à usage de garage, d'abri de jardin, d'abri vélos, de bûcher, de local d'ordures ménagères... ;
- ne pas être contiguës à une construction principale.

Arbre de haute tige

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité.

Clôture

C'est une enceinte (mur, haie, grillage...) qui clôt un terrain ou une partie d'un terrain. Les règles qui s'imposent aux clôtures concernent les clôtures situées en limite de propriété (domaine privé ou public). Des dispositifs de clôtures peuvent être installés à l'intérieur des propriétés afin de délimiter des espaces. Dans ce cas, des règles différentes pourront être adoptées au cas par cas, dans une limite de hauteur maximale de 2m.

Contiguïté

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Des constructions seulement reliées par un élément architectural tel qu'un portique, pergola, porche ou angle de construction, etc. ne constituent pas des constructions contiguës.

Destinations

La liste par destination n'est pas exhaustive

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme -avant 2016-)	Liste non exhaustive des activités concernées
Artisanat	<p>L'artisanat regroupe l'ensemble des activités de fabrication, pouvant comporter une activité complémentaire de vente au détail, exercées par des travailleurs manuels.</p> <p>Les activités suivantes constituent des activités artisanales :</p> <ul style="list-style-type: none"> - coiffure, soins esthétiques et soins corporels ; - cordonnerie ; - photographie ; - reprographie, imprimerie, photocopie ; - menuiserie ; - optique ; - serrurerie ; - pressing, retouches, repassage ; - toilettage ; - toute activité artisanale ouverte au public avec vente au détail en magasin : bâtiment, artisanat d'art, confection, réparation, etc.
Bureaux et services	<p>Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises... C'est principalement la notion d'accessibilité à la clientèle qui distingue les bureaux des commerces.</p> <p>Appartiennent à la destination « bureaux » :</p> <ul style="list-style-type: none"> - bureaux et activités tertiaires ; - médical et paramédical : laboratoire d'analyse, professions libérales médicales ; - sièges sociaux ; - autres professions libérales : architecte, avocat, notaire, expert-comptable, écrivain public, éditeur, etc. ; - bureaux d'études : informatique, etc. ; - agences : agences immobilières, banques, assurance, travail temporaire, bureau de vente, agences de voyage, auto-école, etc. ; - prestations de services aux entreprises : nettoyage ; - établissements de service ou de location de matériel (laveries automatiques, stations de lavage, automobile, vidéothèque, salle de jeux, etc.) ; - locaux associatifs, activités sportives et culturelles, cinémas.
Commerces	<p>La destination « commerces » regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.</p> <p><u>Commerce alimentaire</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - alimentation générale ; - boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ; - boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ; - caviste ; - cafés et restaurants ; - produits diététiques ; - primeurs. <p><u>Commerce non alimentaire</u> :</p> <ul style="list-style-type: none"> - équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter ; - équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage ; - automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc. ; - loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie ;

Destinations (article R.123-9 du Code de l'Urbanisme -avant 2016-)	Liste non exhaustive des activités concernées
	- divers : pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, graines, plantes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie.
Entrepôts	Un entrepôt est un bâtiment logistique destiné au stockage des biens en vue de leur expédition ou de leur utilisation ultérieure. Sont considérés comme entrepôts les bâtiments ou constructions dont le stockage constitue la fonction principale. Lorsqu'ils sont liés à une autre fonction (artisanat, commerce, industrie...) et à condition de représenter moins d'un tiers de la superficie des locaux dévolus à cette autre fonction, ils en constituent un local accessoire et ne sont donc pas considérés comme entrepôts.
Exploitation agricole ou forestière	Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. L'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique.
Habitation	Cette destination comprend également les résidences services, les résidences destinées aux étudiants, aux jeunes travailleurs, aux travailleurs migrants, aux personnes âgées (sauf établissement recevant du public), aux handicapés, aux adolescents et aux enfants, les chambres d'hôtes jusqu'à 5 chambres.
Hébergement hôtelier	L'hébergement hôtelier se distingue de l'habitation par le caractère temporaire de l'hébergement et par l'existence de services tels que restaurant, blanchisserie, accueil,... Il inclut, notamment, les hôtels, les motels, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les chambres d'hôtes au-delà de 5 chambres.
Industrie	L'industrie regroupe l'ensemble des activités collectives de production de biens à partir de matières brutes, à l'aide de travail ou de capital.
Services publics ou d'intérêt collectif	Ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général, notamment dans les domaines administratif, hospitalier, sanitaire, social, de l'enseignement et des services annexes, culturel, cultuel, sportif, de la défense et de la sécurité, qu'il s'agisse d'équipements répondant aux besoins d'un service public ou d'organismes privés chargés de satisfaire un intérêt collectif. Les aires d'accueil des gens du voyage, les jardins familiaux, les chaufferies collectives constituent notamment des services publics ou d'intérêt collectif au sens de la présente définition

Division de propriété

Une division foncière est la création conventionnelle d'une limite future à l'intérieur d'une même propriété. Elle est généralement effectuée en vue d'une vente, d'une donation, d'un partage de famille, d'une expropriation.

Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction tous débords, surplombs et piscine inclus. Le coefficient d'emprise au sol est un coefficient fourni par la commune (via l'article 9 du PLU) permettant de définir la surface au sol d'une parcelle constructible. La surface au sol constructible d'une parcelle est égale au CES multiplié par la surface de la parcelle.

Emprises publiques et voies

Les emprises publiques et les voies comprennent les espaces publics et privés affectés aux déplacements quel que soit le mode d'utilisation (piéton, deux roues, véhicules automobiles particuliers, transports de voyageurs et de marchandises...), ainsi que les espaces végétalisés paysagers qui les accompagnent.

Espace vert

Les espaces verts sont constitués par des terrains aménagés sur terre végétale ou substrat. La surface de ces terrains doit recevoir des plantations herbacées, arbustives ou arborées.

Extension limitée

Seront considérés comme des extensions limitées, les projets ne dépassant 30 % de la surface du bâti existant. Cette règle n'est pas applicable au sein des zones inondables ou de risques technologiques pour lesquelles il s'agit de se référer au règlement de chacun des PPRI et PPRT correspondant.

Façade – pignon

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel. Un mur-pignon est une façade. Le pignon est la partie supérieure d'un mur qui est en forme de triangle.

Fond de parcelle

Dans le cas d'un terrain de forme quadrilatère, est dénommé fond de parcelle la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal à la construction. Dans les autres cas, est dénommée fond de parcelle la limite opposée la plus éloignée de celle supportant cet axe principal, à l'exception des terrains de forme triangulaire pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle. (cf. le schéma de la définition des limites séparatives)

Hauteur

La hauteur au faîtage ou à l'acrotère se mesure du sol naturel au point le plus élevé du bâtiment non comptés les ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminées ou de ventilation, locaux techniques d'ascenseurs, garde-corps à condition que leur superficie n'excède pas 15 % de la superficie du dernier niveau de la construction ; cette surface est portée à 35 % pour les immeubles de bureaux.

Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

Ce sont des équipements ou installations qui par leur nature présentent, à un certain degré, un risque d'inconfort, d'insalubrité ou de danger. Ces établissements figurent dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976.

Limite séparative

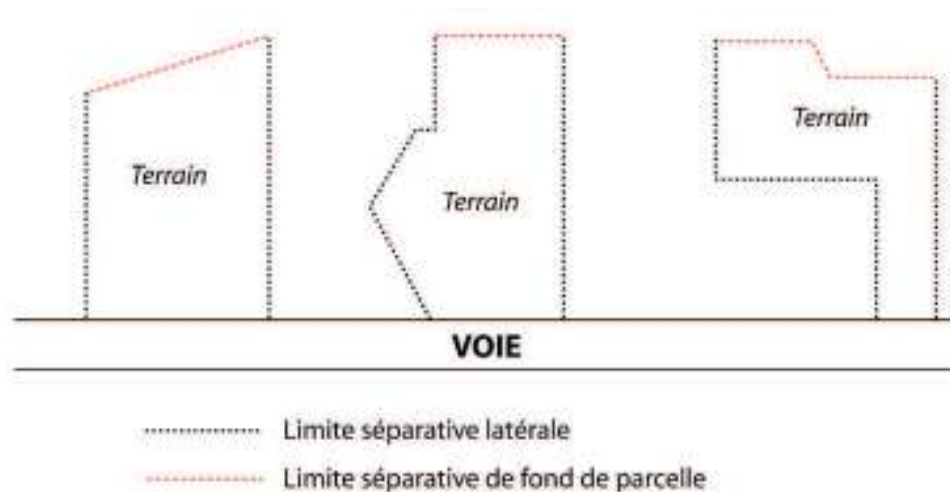
Les limites séparatives désignent l'ensemble des limites de propriété d'une unité foncière.

Il existe deux types de limites séparatives :

- les limites latérales qui séparent deux unités foncières et qui joignent les voies ou emprises publiques (dites jointives de l'alignement) ;
- les limites de fond de terrain qui séparent plusieurs unités foncières qui ne joignent pas l'alignement.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de terrain.

Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Opération d'aménagement d'ensemble

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les zones d'aménagement concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division, les permis groupés, etc.

Recul par rapport à l'alignement

Le recul est la distance séparant une construction des emprises publiques ou des voies publiques ou privées.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique, de voie ou d'emplacement réservé.

Il est constitué par l'espace compris entre la construction et ces emprises publiques ou voies.

Retrait par rapport aux limites séparatives

Le retrait est la distance séparant tout point de la façade d'une limite séparative ou d'une construction. Les balcons peuvent s'implanter dans le retrait sous certaines conditions et dans la limite d'1 m.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher. Les saillies dépassant le plan d'une façade de plus de 20cm sont interdites en surplomb des emprises publiques.

Sol naturel

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe à la date de l'autorisation de la construction avant travaux d'adaptations liés à cette autorisation, même si la topographie du terrain a été avant cette date modifiée à la suite de précédents travaux de construction ou de terrassement. Ces modifications ne peuvent intervenir durant le délai de validité du permis de construire. En tout état de cause, le terrain naturel d'origine ne peut être modifié entre le permis de construire initial et le permis de construire modificatif.

Terrain ou unité foncière

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire ou un même groupe de propriétaires.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Zone urbaine à vocation d'habitat, d'activités de commerces et de services nécessaires à la vie sociale et d'équipements correspondant au centre-ville et présentant une forme urbaine dense regroupant des constructions généralement anciennes édifiées à l'alignement des voies ou places et en ordre continu.

Les éléments de paysage identifiés repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

Dans l'ensemble de la zone UA, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UA2,
- Les entrepôts commerciaux non liés à une activité commerciale attenante
- Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UA2,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique,

Par ailleurs, le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-3, II :

- En cas de cellules commerciales existantes en rez-de-chaussée, la suppression de ces cellules commerciales et la transformation en logements des rez-de-chaussée est interdite
- Dans les autres cas, toute occupation autre que des cellules commerciales en rez-de-chaussée est interdite

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

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UA, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.

- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou d'artisanat et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les éoliennes domestiques en toiture d'une hauteur inférieure à 2 m à partir de la base d'installation et les éoliennes implantées au sol
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

Mixité sociale

Au titre de l'article L. 123-1-5 II-4° du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur la zone UA. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs, intermédiaires ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, pour toute opération de plus de 8 logements, 25 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif aidé et 15% minimum doit être affecté à la mixité sociale (comprenant l'accession sociale). Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure. La servitude s'applique aux constructions neuves.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, et de manière non exhaustive :

- Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sous réserve des dispositions des règlements de lotissement en vigueur, tout nouveau projet créant un accès -ou impactant un accès existant- devra comporter un trapèze d'accès de dimensions minimales (5 m de large par 5 m de profondeur) non clos permettant le stationnement à minima (sur l'emprise foncière) d'un véhicule hors voie de circulation (dimensions minimales requises pour le stationnement : 5 m x 2,50 m). Ces dispositions s'appliquent à chaque nouveau lot créé. Lorsque ce trapèze d'accès est destiné à recevoir les 2 places de stationnement nécessaires au projet, les dimensions doivent être de 6 m x 5 m de profondeur minimum.

Sous réserve des dispositions des règlements de lotissement en vigueur, tout accès non clos pré-existant ne pourra être fermé, sauf à justifier que les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules n'empiètent pas sur la voie publique et n'impactent pas la circulation publique.

3.2. Voirie :

Pour les parcelles situées en arrière-plan (division en drapeau) où seul l'accès débouche sur le domaine public ou sur une voie privée ou publique en impasse, les caractéristiques de la voie d'accès (largeur, longueur et modalités d'entrée et sortie sur domaine public) devront être suffisantes et adaptées à l'opération projetée.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

D'une manière générale, s'ils sont situés dans l'emprise du trapèze d'accès, les tabourets de branchement et regards de visite devront être positionnés sans ressaut par rapport au niveau du terrain fini, équipés de tampons hydrauliques (circulables) et ne devront pas faire obstacle au stationnement des véhicules éventuellement prévus sur cette zone.

4.1. Eau potable :

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

L'utilisation de puits ou forage privé n'est possible que pour une utilisation domestique non alimentaire (évacuation des eaux des WC (chasse d'eau), nettoyage des sols, lavage du linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté,...) après déclaration en Mairie effectué sur formulaire cerfa.

L'attention du maître d'ouvrage est attiré sur le fait qu'il est de sa responsabilité -et pour des raisons de salubrité publique- de respecter les dispositions du code de la santé publique (article R 1321-57) sur les modalités de mise en œuvre à savoir en substance: *Les réseaux intérieurs [...]ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution* ». De ce fait, toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine (puits privé, forage, récupération d'eau de pluie, alimentation par réseau canal de la bourne, etc. ;) est strictement interdite. Les vannes et robinets ne sont en aucun cas des organes de séparation entre deux réseaux de qualité d'eau différente et les réseaux doivent être physiquement séparés. Les canalisations et points de puisage d'eaux d'une autre origine que le réseau d'eau potable doivent être repérés de façon explicite.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ; le cas échéant, la mise en place d'un dispositif approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposée par le service gestionnaire.

Néanmoins :

- Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'eaux usées (ou pluviales) est interdit.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Il pourra être exigé, en fonction du projet et de l'avis du service gestionnaire de l'assainissement, un pré-traitement de débouillage-déshuilage des eaux issues des parkings de surface et des voiries avant d'être rejetées dans le sol ou réseau interne, ou public d'eau pluviales.

- **Eaux usées autre que domestique**

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

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement doit comporter des dispositifs d'infiltration et/ou de stockage d'eaux pluviales (de toiture ou de voirie) adaptés à l'opération et à sa topographie (Répartition des puits d'infiltration, nombre, profondeur et capacité).

Les eaux pluviales de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage domestique non alimentaire ou être infiltrées directement dans le sol.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et/ou sur le domaine public sont interdits.

Les eaux pluviales pouvant être pollués par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, ou avant d'être résorbées sur le terrain support de l'opération.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux (articles 640 et 641 du code civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

4.3. Electricité :

Les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.5. Déchets :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et des aires de manœuvre de dimension suffisantes devront être prévues. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Leur surface devra être adaptée aux besoins de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, toute construction doit être implantée à l'alignement pour tout projet situé en front de rue. En cas d'implantation en retrait dûment justifié, un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques sera requis.

Toutefois :

- Les constructions mitoyennes de bâtiments déjà édifiés en retrait de l'alignement peuvent être édifiées pour tout ou partie en prolongement de ces bâtiments, même si le recul est inférieur à 5 mètres ;
- L'aménagement et l'extension de constructions existantes et situées en retrait de l'alignement sont autorisés ;

- Un recul minimum d'1 mètre est imposé :
 - aux bassins des piscines,
 - aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

Un recul minimum d'un mètre ou plus peut être imposé aux constructions lorsque l'application de la règle d'implantation à l'alignement risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique. L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

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

Les constructions nouvelles doivent s'implanter sur au moins une limite séparative. L'implantation en ordre continu d'une limite latérale à l'autre doit être privilégiée pour les constructions neuves situées en front de rue. Cependant, en cas d'implantation en retrait dûment justifié, toute construction doit être implantée en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Les travaux d'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative lorsqu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul les débords de toiture et les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

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

Non réglementé.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 15 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ou à l'acrotère ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture est limitée à 2 m de haut (mesuré par rapport niveau du trottoir ou de la chaussée).

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur des tuiles type rouge vieillie, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc.)

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Sur les immeubles collectifs, la fermeture des balcons et terrasses est interdite côté espace public ou visibles de l'espace public.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Adaptation au terrain :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. En cas de terrain plat, les sous-sols semi-enterrés sont interdits pour les constructions individuelles.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Toitures :

La simplicité des toitures est à rechercher.

Pour les toitures, l'utilisation de teinte sombre, type ardoise ou brune, est interdite.

Les toitures bac acier ne sont autorisées que pour des immeubles ou projets collectifs ou pour de petites extensions ponctuelles sur maisons individuelles, après validation desdits projets et de leur coloris par l'architecte conseiller de l'agglomération ou des services de l'Etat.

Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, verrières, châssis et fenêtres en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Eléments annexes :

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc. doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Clôtures :

Sous réserve des dispositions de l'article 10 du présent règlement, les clôtures peuvent être composées des éléments suivants :

- Un mur plein en pierre, galets rejointoyés, maçonnerie ou béton enduit (sur les 2 faces) dans les tons de la façade principale du terrain ou des murs de clôture adjacents,
- Un mur bahut (enduit sur les 2 faces), faces), surmonté soit d'un grillage métallique, soit d'une grille, soit de panneaux rigides à claire-voie ou non.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Sont interdites les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites, de matériaux de synthèse (feronnerie de réemploi, roues de charrette, etc.), les murs de clôtures avec des effets de maçonnerie en faux appareillages de pierre.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Les normes de stationnement s'appliquent qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant.

En cas de réaménagement de bâti existant, le nombre de places de stationnement existantes pour les logements existants devront être à minima maintenues et ne pourront être comptabilisées pour les logements créés. Si le réaménagement crée de nouveaux logements, une place de stationnement minimum par logement nouveau devra être créée.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m
- largeur : 2,5 m

Selon la typologie des bâtiments, les règles suivantes s'appliquent :

Destinations (art. R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitat	Minimum 1 place de stationnement par logement Lorsqu'il s'agit d'opérations de logements collectifs ou groupés, une place de stationnement supplémentaire « visiteur » sera aménagée par tranche de 100 m ² de logements créés.
Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat	1 place par logement
Commerces et artisanat	La création d'un commerce ou local artisanal de moins de 200 m ² de surface de plancher n'est pas soumise à la création de places de stationnement. Au-delà de 200 m ² (qu'il s'agisse d'un seul commerce de plus de 200 m ² , ou du regroupement de plusieurs commerces dans un ensemble commercial), 1 place

Destinations (art. R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
	de stationnement par tranche de 50 m ² de surface de plancher entamée (exemple : local de 202 m ² = 5 places) dans la limite de 10 places de stationnement. Dans le cas d'un ensemble commercial, on privilégiera une mutualisation des places afin de diminuer leur nombre
Bureaux et services	Non réglementé
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres, 0,5 place de stationnement par chambre supplémentaire. Ces règles s'appliquent pour une construction neuve
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

Stationnement des deux roues non motorisés :

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif ou groupé, il est exigé un garage à vélo couvert, sécurisé, d'accès aisé, d'une surface minimale de 1 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 5m² et dans la limite de 20 m² par tranche de 1 000 m² de surface plancher.

Pour les bâtiments nouveaux d'une surface minimum de 150 m² de surface de plancher à usage de bureaux, de commerces, de services ou d'équipements collectifs, il y a lieu de prévoir surface minimale de 1m² d'aire de stationnement couverte et accessible facilement depuis l'espace public par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UA 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

La part d'espaces végétalisés n'est pas réglementée.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés à nombre égal par des plantations de qualité équivalente.

Les parcs de stationnement de plus de 4 places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés à minima d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement. (Exemple : projet avec 8 places de stationnement = 1 arbre, projet avec 12 places = 2 arbres)

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UA 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE UA 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des fourreaux reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UC

Zone urbaine mixte de densité moyenne à élevée à vocation dominante d'habitat collectif et individuel, de commerces, de services.

Cette zone comprend :

- le secteur UCa correspondant aux constructions situées le long de la rue Jean Jaurès
- le secteur UCb correspondant à la maison de retraite de la Chaffine
- le secteur UCr (pour « rail ») correspondant au secteur UC situé rue Descartes, entre la ligne de chemin de fer et les lignes de triages ferroviaires.

La zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Les aménagements et les constructions futurs doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans ce document.

La zone UC est touchée par plusieurs secteurs à risques technologiques :

- Le secteur « RT2 » (aléa faible) du dépôt pétrolier de Portes Les Valence,
- Les zones de danger « PL1 » et « PL2 » liées à la canalisation SPMR.

Les éléments de paysage identifiés et repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL : Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, les occupations et utilisations du sol interdites, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, sont énumérées aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1. **Dans l'ensemble de la zone UC**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
 - Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière
 - Les constructions à usage industriel,
 - Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UC2,
 - Les entrepôts commerciaux non liés à une activité commerciale attenante
 - Les installations classées pour la protection de l'environnement autres que celles mentionnées à l'article UC2,
 - L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol
 - Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
 - Les garages collectifs de caravanes,
 - Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux,
 - Les parcs d'attraction ouverts au public,
 - Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés
 - Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
 - Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité et la salubrité publique,

2. **Sont de plus interdits dans le secteur UCb**, les constructions, ouvrages et travaux qui ne sont pas liés ou nécessaires au fonctionnement d'équipements collectifs à caractère sanitaire ou social
3. **En zone UCr**, toute construction ou installation est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol vérifiant les conditions définies à l'article UC2.
4. **Dans les zones UCa, le long des linéaires identifiés sur le plan de zonage au titre de l'article L.123-1-3, II :**
 - En cas de cellules commerciales existantes en rez-de-chaussée, la suppression de ces cellules commerciales et la transformation en logements des rez-de-chaussée est interdite
 - Dans les autres cas, toute occupation autre que des cellules commerciales en rez-de-chaussée est interdite

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

RAPPEL : Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières, et dans le respect des règles propres à chaque zone, sont énumérées aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement, et dans le respect des règles propres à chacune des zones.

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1 - Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UC, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou d'artisanat et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les antennes relais de radio télécommunication, doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels qu'écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).
- Les éoliennes domestiques en toiture d'une hauteur inférieure à 2m à partir de la base d'installation et les éoliennes implantées au sol

2- En zone UCr, seules sont autorisées les extensions limitées du bâti existant à la date d'approbation du PLU, les annexes et le changement de destination des constructions.

Mixité sociale

Au titre de l'article L. 123-1-5 II-4° du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur la zone UC. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs, intermédiaires ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, pour toute opération de plus de 8 logements, 25 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif aidé et 15% minimum doit être affecté à la mixité sociale (comprenant l'accession sociale). Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure. La servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de plus de 8 nouveaux logements par division.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, et de manière non exhaustive :

-Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

-Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sous réserve des dispositions des règlements de lotissement en vigueur, tout nouveau projet créant un accès -ou impactant un accès existant- devra comporter un trapèze d'accès de dimensions minimales (5 m de large par 5 m de profondeur) non clos permettant le stationnement à minima (sur l'emprise foncière) d'un véhicule hors voie de circulation (dimensions minimales requises pour le stationnement : 5 m x 2,50 m). Ces dispositions s'appliquent à chaque nouveau lot créé. Lorsque ce trapèze d'accès est destiné à recevoir les 2 places de stationnement nécessaires au projet, les dimensions doivent être de 6 m x 5 m de profondeur minimum.

Sous réserve des dispositions des règlements de lotissement en vigueur, tout accès non clos pré-existant ne pourra être fermé, sauf à justifier que les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules n'empiètent pas sur la voie publique et n'impactent pas la circulation publique.

3.2. Voirie :

Pour les parcelles situées en arrière-plan (division en drapeau) où seul l'accès débouche sur le domaine public ou sur une voie privée ou publique en impasse, les caractéristiques de la voie d'accès (largeur, longueur et modalités d'entrée et sortie sur domaine public) devront être suffisants et adaptés à l'opération projetée.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UC 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

D'une manière générale, s'ils sont situés dans l'emprise du trapèze d'accès, les tabourets de branchement et regards de visite devront être positionnés sans ressaut par rapport au niveau du terrain fini, équipés de tampons hydrauliques (circulables) et ne devront pas faire obstacle au stationnement des véhicules éventuellement prévus sur cette zone.

4.1. Eau potable :

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

L'utilisation de puits ou forage privé n'est possible que pour une utilisation domestique non alimentaire (évacuation des eaux des WC (chasse d'eau), nettoyage des sols, lavage du linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté,...) après déclaration en Mairie effectué sur formulaire cerfa.

L'attention du maître d'ouvrage est attiré sur le fait qu'il est de sa responsabilité -et pour des raisons de salubrité publique- de respecter les dispositions du code de la santé publique (article R 1321-57) sur les modalités de mise en œuvre à savoir en substance: *Les réseaux intérieurs [...]ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution* ». De ce fait, toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine (puits privé, forage, récupération d'eau de pluie, alimentation par réseau canal de la bourne, etc. ;) est strictement interdite. Les vannes et robinets ne sont en aucun cas des organes de séparation entre deux réseaux de qualité d'eau différente et les réseaux doivent être physiquement séparés. Les canalisations et points de puisage d'eaux d'une autre origine que le réseau d'eau potable doivent être repérés de façon explicite.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ; le cas échéant, la mise en place d'un dispositif approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposée par le service gestionnaire.

Néanmoins :

- Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'eaux usées (ou pluviales) est interdit.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Il pourra être exigé, en fonction du projet et de l'avis du service gestionnaire de l'assainissement, un pré-traitement de débouillage-déshuilage des eaux issues des parkings de surface et des voiries avant d'être rejetées dans le sol ou réseau interne, ou public d'eau pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- **Eaux usées autre que domestique**

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

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement doit comporter des dispositifs d'infiltration et/ou de stockage d'eaux pluviales (de toiture ou de voirie) adaptés à l'opération et à sa topographie (Répartition des puits d'infiltration, nombre, profondeur et capacité).

Les eaux pluviales de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage domestique non alimentaire ou être infiltrées directement dans le sol.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et/ou sur le domaine public sont interdits.

Les eaux pluviales pouvant être pollués par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, ou avant d'être résorbées sur le terrain support de l'opération.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux (articles 640 et 641 du code civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

4.3. Electricité :

Les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.5. Déchets :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et des aires de manœuvre de dimension suffisantes devront être prévues. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Leur surface devra être adaptée aux besoins de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propres à un quartier, toute construction doit être implantée :

- selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques traversantes et de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques en impasse dans l'ensemble de la zone UC,
- à l'alignement dans le **secteur UCa** lorsque le projet porte sur un terrain nu ou lorsqu'il s'agit d'une opération de reconstruction après démolition.

Toutefois :

- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc..) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- De plus, **dans le secteur UCa**, l'extension d'une construction existante située en retrait de l'alignement est autorisée, à condition que cette extension soit réalisée :
 - Soit dans le prolongement de la construction existante,
 - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique

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

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En l'absence d'indications sur les documents graphiques, ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, toute construction ou partie de construction doit être édifiée soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux bassins des piscines, qui doivent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative. Cette disposition s'applique également aux limites internes des lots.

En limite séparative ou de fond de parcelle contigües à un espace boisé classé, l'implantation des constructions devra respecter un recul de 10 m afin de préserver un espace tampon favorable au déplacement de la petite et grande faune, exception faite pour les annexes et les extensions de bâti existant dans le prolongement de celui-ci, s'il ne respectait pas d'ores et déjà cette règle.

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

Non règlementé.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions, piscines et annexes comprises, est limitée à 50 % de la superficie du terrain, sauf dans le **secteur UCa** où il est fixé à 70 %.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas excéder 15 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faîtage ou à l'acrotère ne doit pas être augmentée après travaux.

Dans une bande de 4 mètres mesurée à partir des limites séparatives, la hauteur des constructions est limitée à 10 mètres, hors sous-secteur UCa.

La hauteur des murs de clôture est limitée à 2 m de haut (mesuré par rapport au niveau du trottoir ou de la chaussée).

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Architecture :

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement, couleur des tuiles type rouge vieillie..., mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une

architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc.).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Sur les immeubles collectifs, la fermeture des balcons et terrasses est interdite côté espace public ou visibles de l'espace public.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux lorsque la qualité des bâtiments principaux le justifie. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Adaptation au terrain :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. En cas de terrain plat, les sous-sols semi-enterrés sont interdits pour les constructions individuelles.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Façades des constructions :

Les enduits auront une finition frottée ou grattée fin (pas d'enduit écrasé ou grossier).

Toitures :

La simplicité des toitures est à rechercher.

Pour les toitures, l'utilisation de teinte sombre, type ardoise ou brune, est interdite.

Les toitures bac acier ne sont autorisées que pour des immeubles collectifs ou pour de petites extensions ponctuelles, après validation desdits projets et de leur coloris par l'architecte conseiller de l'agglomération ou des services de l'Etat.

Dans le cas de toiture en pente, la pente maximum autorisée pour les toitures est de 40 %.

Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture

- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les planter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Eléments annexes :

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc. doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Clôture :

Sous réserve des dispositions de l'article 10 du présent règlement, les clôtures peuvent être composées des éléments suivants :

- Un mur plein en pierre, galets rejointoyés, maçonnerie ou béton enduit (sur les 2 faces) dans les tons de la façade principale du terrain ou des murs de clôture adjacents,
- Un mur bahut (enduit sur les 2 faces), faces), surmonté soit d'un grillage métallique, soit d'une grille, soit de panneaux rigides à claire-voie ou non.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Sont interdites les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites, de matériaux de synthèse (ferronnerie de réemploi, roues de charrette, etc.), les murs de clôtures avec des effets de maçonnerie en faux appareillages de pierre.

ARTICLE UC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Les normes de stationnement s'appliquent qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant ayant pour effet de créer des logements, de la surface de commerces ou bureaux ou des chambres supplémentaires.

Si des opérations de réhabilitation ou d'extension de bâtiments amènent à la suppression de places de stationnements, celles-ci devront être recrées. Au final, le nombre de places de stationnement doit correspondre au nombre de logements de l'opération globale, à la surface totale des commerces et bureaux ou au nombre total de chambres.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m
- largeur : 2,5 m

Selon la typologie des bâtiments, les règles suivantes s'appliquent :

Destinations (art. R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitat	Minimum 2 places de stationnement par logement Dans le cas de divisions de terrains aboutissant à la création d'au moins 2 lots à bâtir, une place de stationnement supplémentaire « visiteur » sera prévue par lot à bâtir créé. Les places « visiteurs » devront être aménagées en priorité sur les espaces communs lorsque la configuration de l'entité foncière d'origine le permettra. Lorsqu'il s'agit d'opérations de logements collectifs ou groupés, une place de stationnement supplémentaire « visiteur » sera aménagée par tranche de 100 m ² de logements créés.
Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat	1 place par logement
Commerces et artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface plancher entamée (exemple : local 70 m ² = 2 places, local 240 m ² = 5 places) La création d'un commerce dans un immeuble existant n'est pas soumise à la création de places de stationnement dans la limite de 150 m ² de surface commerciale créée, et à l'exception de la place de stationnement adaptée aux personnes handicapées éventuellement requise. On privilégiera une mutualisation des places afin de diminuer leur nombre.
Bureaux et services	1 place par tranche de 50 m ² de surface plancher entamée (exemple : local 70 m ² = 2 places, local 240 m ² = 5 places) Cette règle s'applique dans le neuf. Néanmoins, l'aménagement de locaux conduisant à l'accueil de public dans un bâtiment existant nécessitera à minima l'aménagement d'1 place de stationnement, voire plus selon l'importance de l'établissement et le nombre et la fréquence du public reçu.
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres, prévoir 0,5 place de stationnement par chambre supplémentaire. Une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant ou restauration rapide. Ces règles s'appliquent pour une construction neuve. En cas de réaménagement de bâtiment, outre une place de stationnement adaptée aux personnes handicapées minimum, le nombre de places de stationnement requises sera fonction de l'effectif reçu et de la localisation du bâtiment.
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

Stationnement des deux roues non motorisées :

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif ou groupé, il est exigé un garage à vélo couvert, sécurisé, d'accès aisé, d'une surface minimale de 1 m² par tranche de 70m² de surface de plancher avec un minimum de 5m² et dans la limite de 20 m² par tranche de 1 000 m² de surface plancher.

Pour les bâtiments nouveaux d'une surface minimum de 150 m² de surface de plancher à usage de bureaux, de commerces, de services ou d'équipements collectifs, il y a lieu de prévoir surface minimale de 1m² d'aire de stationnement couverte et accessible facilement depuis l'espace public par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 30 % d'espaces végétalisés, hors UCa qui doit compter minimum 20 % d'espaces végétalisés.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 300 m² de terrain.

Les parcs de stationnement de plus de 4 places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés à minima d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement (exemple : projet avec 8 places de stationnement = 1 arbre, projet avec 12 places = 2 arbres)

Le traitement des espaces libres doit privilégier la perméabilité aux précipitations et favoriser l'infiltration sur place des eaux de ruissellement. Dans le cadre des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, la végétalisation de noues ou de bassins de rétention sera privilégiée avec des essences adaptées.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

En limite de parcelle, les haies végétales doivent être composées d'essences locales et variées, de préférence à feuilles caduques et de type haies champêtres (halliers). Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés à nombre égal par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des fourreaux reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UD

Zone urbaine à dominante d'habitat individuel.

Cette zone comprend :

- **le secteur UDa** dans lequel la superficie minimale des terrains support d'une construction rejetant des eaux usées, doit permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur ;
- **le secteur UDb** où les sous-sols sont interdits.

La zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Les aménagements et les constructions futurs doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans ce document.

Cette zone est touchée par le secteur à risques technologiques du dépôt pétrolier de Portes-Lès-Valence, aléa faible. La zone UD est impactée par les secteurs à risques d'inondation par ruissellement et remontée de la nappe phréatique.

La zone UD est touchée par plusieurs secteurs à risques technologiques :

- Le secteur « RT2 » (aléa faible) du dépôt pétrolier de Portes Les Valence,
- Les zones de danger « PL1 » et « PL2 » liées à canalisation SPMR.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions définies aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL : Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, les occupations et utilisations du sol interdites sont énumérées aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement, et dans le respect des règles propres à chacune des zones.

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1- **Dans l'ensemble de la zone UD**, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage industriel,
- Les constructions à usage d'artisanat autres que celles mentionnées à l'article UD2
- Les entrepôts commerciaux non liés à une activité commerciale attenante
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,

- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs,
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité et la salubrité,

2- **Dans le secteur UDb**, toute construction comportant un sous-sol est interdite.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL : Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions définies aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement, et dans le respect des règles propres à chacune des zones.

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les occupations et utilisations suivantes ne sont autorisées dans la zone UD, que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les constructions à usage d'artisanat, à condition que les activités ne soient pas sources de nuisances (odeurs, bruit, poussières...) vis à vis de l'habitat.
- Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient liées à des activités de commerce, de services, ou d'artisanat et qu'elles présentent toutes les dispositions permettant d'éviter et de réduire les nuisances pour les rendre compatibles avec le voisinage des lieux habités.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les antennes relais de radio télécommunication, doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels qu'écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).
- Les éoliennes domestiques en toiture d'une hauteur inférieure à 2 m à partir de la base d'installation et les éoliennes implantées au sol

Mixité sociale

Au titre de l'article L. 123-1-5 II-4° du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur la zone UD. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs, intermédiaires ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, pour toute opération de plus de 8 logements, 25 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif aidé et 15% minimum doit être affecté à la mixité sociale (comprenant l'accession sociale). Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure. La servitude s'applique aux constructions neuves. Elle s'applique également aux modifications de constructions existantes en cas de création de plus de 8 nouveaux logements par division.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, et de manière non exhaustive :

-Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

-Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sous réserve des dispositions des règlements de lotissement en vigueur, tout nouveau projet créant un accès -ou impactant un accès existant- devra comporter un trapèze d'accès de dimensions minimales (5 m de large par 5 m de profondeur) non clos permettant le stationnement à minima (sur l'emprise foncière) d'un véhicule hors voie de circulation (dimensions minimales requises pour le stationnement : 5 m x 2,50 m). Ces dispositions s'appliquent à chaque nouveau lot créé. Lorsque ce trapèze d'accès est destiné à recevoir les 2 places de stationnement nécessaires au projet, les dimensions doivent être de 6 m x 5 m de profondeur minimum.

Sous réserve des dispositions des règlements de lotissement en vigueur, tout accès non clos pré-existant ne pourra être fermé, sauf à justifier que les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules n'empiètent pas sur la voie publique et n'impactent pas la circulation publique.

3.2. Voirie :

Pour les parcelles situées en arrière-plan (division en drapeau) où seul l'accès débouche sur le domaine public ou sur une voie privée ou publique en impasse, les caractéristiques de la voie d'accès (largeur, longueur et modalités d'entrée et sortie sur domaine public) devront être suffisantes et adaptés à l'opération projetée.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UD 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

D'une manière générale, s'ils sont situés dans l'emprise du trapèze d'accès, les tabourets de branchement et regards de visite devront être positionnés sans ressaut par rapport au niveau du terrain fini, équipés de tampons hydrauliques (circulables) et ne devront pas faire obstacle au stationnement des véhicules éventuellement prévus sur cette zone.

4.1. Eau potable :

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

L'utilisation de puits ou forage privé n'est possible que pour une utilisation domestique non alimentaire (évacuation des eaux des WC (chasse d'eau), nettoyage des sols, lavage du linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté,...) après déclaration en Mairie effectué sur formulaire cerfa.

L'attention du maître d'ouvrage est attiré sur le fait qu'il est de sa responsabilité -et pour des raisons de salubrité publique- de respecter les dispositions du code de la santé publique (article R 1321-57) sur les modalités de mise en œuvre à savoir en substance: *Les réseaux intérieurs [...]ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution* ». De ce fait, toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine (puits privé, forage, récupération d'eau de pluie, alimentation par réseau canal de la bourne, etc. ;) est strictement interdite. Les vannes et robinets ne sont en aucun cas des organes de séparation entre deux réseaux de qualité d'eau différente et les réseaux doivent être physiquement séparés. Les canalisations et points de puisage d'eaux d'une autre origine que le réseau d'eau potable doivent être repérés de façon explicite.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ; le cas échéant, la mise en place d'un dispositif approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposée par le service gestionnaire.

Néanmoins :

- Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'eaux usées (ou pluviales) est interdit.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Il pourra être exigé, en fonction du projet et de l'avis du service gestionnaire de l'assainissement, un pré-traitement de débouillage-déshuilage des eaux issues des parkings de surface et des voiries avant d'être rejetées dans le sol ou réseau interne, ou public d'eau pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En zone UDa : En zone d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux usées autre que domestique**

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

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement doit comporter des dispositifs d'infiltration et/ou de stockage d'eaux pluviales (de toiture ou de voirie) adaptés à l'opération et à sa topographie (Répartition des puits d'infiltration, nombre, profondeur et capacité).

Les eaux pluviales de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage domestique non alimentaire ou être infiltrées directement dans le sol.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et/ou sur le domaine public sont interdits.

Les eaux pluviales pouvant être pollués par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, ou avant d'être résorbées sur le terrain support de l'opération.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux (articles 640 et 641 du code civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

4.3. Electricité :

Les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.5. Déchets :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et des aires de manœuvre de dimension suffisantes devront être prévues. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Leur surface devra être adaptée aux besoins de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Dans le secteur UDa, pour toute construction rejetant des eaux usées, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif, conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions contenues dans le «Zonage Assainissement ».

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

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques du règlement, ou d'orientations d'aménagement spécifiques propre à un quartier, toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques traversantes et un recul minimum de 3 m par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques en impasse.

Toutefois :

- A l'exception des constructions situées en façade de l'Avenue de l'Europe, l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU, et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.
- De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique .

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

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction doit être édifiée :

- soit sur une au moins des limites séparatives,
- soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 3 mètres.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux bassins des piscines, qui doivent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative. Cette disposition s'applique également aux limites internes des lots.

En limite séparative ou de fond de parcelle contigües à un espace boisé classé, l'implantation des constructions devra respecter un recul de 10 m afin de préserver un espace tampon favorable au déplacement de la petite et grande faune, exception faite des annexes.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (piscine et annexes comprises) est limitée à 40 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas excéder 8 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faitage ou à l'acrotère ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture est limitée à 2 m de haut mesuré par rapport au niveau du trottoir ou de la chaussée.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faitage, volume, ordonnancement, ..., mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Sur les immeubles collectifs, la fermeture des balcons et terrasses est interdite côté espace public ou visibles de l'espace public.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux lorsque la qualité des bâtiments principaux le justifie. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Adaptation au terrain :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. En cas de terrain plat, les sous-sols semi-enterrés sont interdits pour les constructions individuelles.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Toitures :

La simplicité des toitures est à rechercher.

Pour les toitures, l'utilisation de teinte sombre, type ardoise ou brune, est interdite.

Les toitures bac acier ne sont autorisées que pour des immeubles collectifs ou pour de petites extensions ponctuelles, après validation desdits projets et de leur coloris par l'architecte conseiller de l'agglomération ou des services de l'Etat.

Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Éléments annexes :

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc. doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Clôtures :

Sous réserve des dispositions de l'article 10 du présent règlement, les clôtures peuvent être composées des éléments suivants :

- Un mur plein en pierre, galets rejointoyés, maçonnerie ou béton enduit (sur les 2 faces) dans les tons de la façade principale du terrain ou des murs de clôture adjacents,
- Un mur bahut (enduit sur les 2 faces), faces), surmonté soit d'un grillage métallique, soit d'une grille, soit de panneaux rigides à claire-voie ou non.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Sont interdites les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites, de matériaux de synthèse (feronnerie de réemploi, roues de charrette, etc.), les murs de clôtures avec des effets de maçonnerie en faux appareillages de pierre.

ARTICLE UD 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Les normes de stationnement s'appliquent qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant ayant pour effet de créer des logements, de la surface de commerces ou bureaux ou des chambres supplémentaires.

En cas de réaménagement de bâti existant, le nombre de places de stationnement existantes pour les logements existants devront être à minima maintenues et ne pourront être comptabilisées pour les logements créés. Si le réaménagement crée de nouveaux logements, deux places de stationnement minimum par logement devront être créées.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00 m
- largeur : 2,5 m.

Modalités d'application : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans l'article 6 « définitions » est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Selon la typologie des bâtiments, les règles suivantes s'appliquent :

Destinations (art. R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitat	Minimum 2 places de stationnement par logement Dans le cas de divisions de terrains aboutissant à la création d'au moins 2 lots à bâtir, une place de stationnement supplémentaire « visiteur » sera prévue par lot à bâtir créé. Les places « visiteurs » devront être aménagées en priorité sur les espaces communs lorsque la configuration de l'entité foncière d'origine le permettra. Lorsqu'il s'agit d'opérations de logements collectifs ou groupés, une place de stationnement supplémentaire « visiteur » sera aménagée par tranche de 100 m ² de logements créés.
Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat	1 place par logement
Commerces et artisanat	1 place par tranche de 50 m ² de surface plancher entamée (exemple : local 70 m ² = 2 places, local 240 m ² = 5 places) La création d'un commerce dans un immeuble existant n'est pas soumise à la création de places de stationnement dans la limite de 100 m ² de surface commerciale créée, et à l'exception de la place de stationnement adaptée aux personnes handicapées éventuellement requise. On privilégiera une mutualisation des places afin de diminuer leur nombre.
Bureaux et services	1 place par tranche de 50 m ² de surface plancher entamée (exemple : local 70 m ² = 2 places, local 240 m ² = 5 places)
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres, prévoir 0,5 place de stationnement par chambre supplémentaire. Une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant ou de restauration rapide. Ces règles s'appliquent pour une construction neuve. « En cas de réaménagement de bâtiment, outre une place de stationnement adaptée aux personnes handicapées éventuellement requise, le nombre de places de stationnement requises sera fonction de l'effectif reçu et de la localisation du bâtiment
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif ou groupé, il est exigé un garage à vélo couvert, sécurisé, d'accès aisé, d'une surface minimale de 1 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 5 m² et dans la limite de 20 m² par tranche de 1 000 m² de surface plancher.

Pour les bâtiments nouveaux d'une surface minimum de 150 m² de surface de plancher à usage de bureaux, de commerces, de services ou d'équipements collectifs, il y a lieu de prévoir surface minimale de 1m² d'aire de stationnement couverte et accessible facilement depuis l'espace public par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UD 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 40% d'espaces végétalisés.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 300 m² de terrain.

Les parcs de stationnement de plus de 4 places de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés à minima d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement. (Exemple : projet avec 8 places de stationnement = 1 arbre, projet avec 12 places = 2 arbres)

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, à feuilles caduques. Les haies végétales doivent être composées d'essences locales et variées. Les haies monospécifiques ne sont pas recommandées.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE UD 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UD 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des fourreaux reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE UI

La zone UI est une zone déjà urbanisée destinée à recevoir des activités économiques à vocation dominante d'activités industrielles et artisanales.

Elle comprend trois secteurs :

- Le secteur UIc destiné à recevoir des activités économiques à dominante de services et de commerces
- Le secteur UIa correspondant à la zone des Auréats
- Le secteur UIt industrielo portuaire comprenant notamment le secteur de la ZAC de la Motte Chaffit et destiné à accueillir des activités économiques à dominante logistique et transport
- Le secteur UIs destiné à recevoir des activités économiques en lien avec l'activité ferroviaire, le fret.

La zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Les aménagements et les constructions futurs doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans ce document.

La zone UI est également touchée par les secteurs à risques technologiques liés :

- au dépôt pétrolier de Portes Les Valence, trame « R, B1, B2 » aléa très fort à moyen, et « b1, b2 », aléa faible (zone UI, et secteur UIs)
- aux zones de dangers de la canalisation SPMR : risques identifiés sur les documents graphiques par les trames « PL1 » et « PL2 », (zone UI, et secteurs UIc, UIs et UIt)
- aux zones de danger autour des entrepôts : risques identifiés sur les documents graphiques par les trames « E1 » et « E2 », (zone UI, et secteur UIt)
- aux zones de danger autour des silos : risques identifiés sur les documents graphiques par la trame « S » (zone UI).

Les éléments de paysage identifiés et repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Dans les secteurs délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels d'inondation et/ou des risques technologiques, les occupations et utilisations du sol interdites et soumises à conditions sont énumérées aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL : Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, et dans le respect des règles propres à chaque zone, les occupations et utilisations du sol interdites sont énumérées aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1- Dans l'ensemble de la zone UI, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article UI2
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles lorsqu'ils ne sont pas liés à une activité de production ;
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur,
- Les dépôts de véhicules usagés non liés à une activité de réparation, de récupération ou de traitement des véhicules, ou non liés à des activités de tri ou de traitement des matériaux,

- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article UI2 ;
 - Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- 2 -Sont de plus interdites :
- 2-1 Dans le secteur UIc :** Les constructions à usage industriel, autres que celles autorisées dans les conditions définies à l'article UI2,
 - 2-2 Dans le secteur UIs :** Les constructions qui ne sont pas liées à des activités de transport ferroviaire ou de fret ferroviaire.
- 3 **Dans le secteur UIt :**
- Les constructions à usage d'hébergement hôtelier autres que ceux autorisés à l'article UI 2
 - les constructions à usage de commerces

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

RAPPEL : Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, et dans le respect des règles de chacune des zones, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions définies aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1. Les occupations et utilisations suivantes autorisées dans la zone UI ne sont admises que si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics (voirie, réseaux divers, transports collectifs) à condition que la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et soit rendue indispensable par des nécessités techniques.
- les constructions ou installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la Compagnie Nationale du Rhône (C.N.R.), et en général toute constructions ou installations réalisées par la C.N.R. ne sont autorisées qu'à condition qu'elles respectent le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 Mai 1921 et des textes subséquents, et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- Les constructions à usage d'habitation à condition que :
 - o l'habitation soit destinée aux personnes dont la présence permanente est nécessaire et directement liée aux activités de la zone
 - o la construction à usage d'habitation soit intégrée dans le volume du bâtiment principal d'activités,
 - o que la surface de plancher affectée à l'habitation ne dépasse pas 80 m², et que cette surface ne dépasse pas 50% de la surface à usage d'activités
- L'aménagement et l'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU et non liées à une activité existante dans la limite d'une surface de plancher de 150 m²,
- Les piscines et les annexes limitées à 20 m² de surface de plancher, et à condition qu'elles soient liées à des habitations implantées dans la zone à la date d'approbation du PLU ;
- Les installations de production d'énergie de type éolienne, à condition que la hauteur de ces installations ne dépasse pas 25 mètres, la hauteur de l'installation étant définie comme celle du mât et de la nacelle de l'ouvrage à l'exclusion de l'encombrement des pâles ;
- Les bâtiments auvents ayant pour vocation d'accueillir des panneaux photovoltaïques, uniquement s'ils sont liés à l'activité industrielle ou artisanale existante ou future ;

- Les ombrières de parking équipés de panneaux photovoltaïques liés aux besoins des stationnements des bâtiments à usage d'activités ;
- L'entretien des plantations identifiées au plan de zonage comme ensemble végétal à protéger - par élagage voire par abattage si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers des bords du Rhône - est autorisée.

2. Dans le secteur UIc, sont autorisés :

- l'extension ou l'aménagement d'une construction à usage industriel existante à la date d'approbation de la révision du PLU ;
- les constructions et installations liées au fonctionnement de l'exploitation autoroutière.

3. Dans la zone UIt :

Les seules constructions à vocation d'hébergement hôtelier autorisées sont les constructions à usage de restaurant d'une surface de plancher inférieur à 100 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

Pour les parcelles situées en arrière-plan (division en drapeau) où seul l'accès débouche sur le domaine public ou sur une voie privée ou publique en impasse, les caractéristiques de la voie d'accès (largeur, longueur et modalités d'entrée et sortie sur domaine public) devront être suffisantes et adaptés à l'opération projetée.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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.

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 publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

L'utilisation de puits ou forage privé n'est possible que pour une utilisation domestique non alimentaire (évacuation des eaux des WC (chasse d'eau), nettoyage des sols, lavage du linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté,...) après déclaration en Mairie effectué sur formulaire cerfa.

L'attention du maître d'ouvrage est attiré sur le fait qu'il est de sa responsabilité -et pour des raisons de salubrité publique- de respecter les dispositions du code de la santé publique (article R 1321-57) sur les modalités de mise en œuvre à savoir en substance: *Les réseaux intérieurs [...]ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution* ». De ce fait, toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine (puits privé, forage, récupération d'eau de pluie, alimentation par réseau canal de la bourne, etc. ;) est strictement interdite. Les vannes et robinets ne sont en aucun cas des organes de séparation entre deux réseaux de qualité d'eau différente et les réseaux doivent être physiquement séparés. Les canalisations et points de puisage d'eaux d'une autre origine que le réseau d'eau potable doivent être repérés de façon explicite.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ; le cas échéant, la mise en place d'un dispositif approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposée par le service gestionnaire.

Néanmoins :

- Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'eaux usées (ou pluviales) est interdit.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Il pourra être exigé, en fonction du projet et de l'avis du service gestionnaire de l'assainissement, un pré-traitement de débouillage-déshuilage des eaux issues des parkings de surface et des voiries avant d'être rejetées dans le sol ou réseau interne, ou public d'eau pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- **Eaux usées autre que domestique**

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

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement doit comporter des dispositifs d'infiltration et/ou de stockage d'eaux pluviales (de toiture ou de voirie) adaptés à l'opération et à sa topographie (Répartition des puits d'infiltration, nombre, profondeur et capacité).

Les eaux pluviales de toiture considérées comme propres pourront être récupérés pour un usage domestique non alimentaire ou être infiltrées directement dans le sol.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et/ou sur le domaine public sont interdits.

Les eaux pluviales pouvant être pollués par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, ou avant d'être résorbées sur le terrain support de l'opération.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux (articles 640 et 641 du code civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

4.3. Electricité :

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

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.5. Déchets :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et des aires de manœuvre de dimension suffisantes devront être prévues.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Leur surface devra être adaptée aux besoins de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois:

- Pour les terrains situés en limite de la R.N.7, une façade au moins des constructions doit être implantée parallèlement à l'alignement selon un recul fixe de 35 m par rapport à l'axe de cette voie ;
- Pour les terrains situés en limite de la R.D.7, la façade principale des constructions doit être implantée parallèlement à cette voie ;
- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- L'aménagement et l'extension mesurée d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

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

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas à :

- l'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU qui est implanté en recul et ne respecte pas les règles édictées ci-dessus. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.
- L'aménagement ou l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU qui est implanté sur une des limites séparatives. Dans ce dernier cas, une seule extension peut se faire, et ce sur la même limite séparative, afin de garantir l'accès du bâtiment au service d'incendie et de secours.

ARTICLE UI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à cinq mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues incluses) ne doit pas excéder :

- Dans les zones UIt : 27 mètres
- Dans les zones UI, UIc et UIs : 18 mètres
- Dans les zones UIa : 15 mètres

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas :

- aux éoliennes, pour lesquelles la hauteur de l'installation étant définie comme celle du mât et de la nacelle de l'ouvrage à l'exclusion de l'encombrement des pâles, ne doit pas dépasser 25 mètres,
- à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur des murs de clôture est limitée à 2 mètres, dans les conditions fixées à l'article 11.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Le traitement des façades et des abords des constructions situées en limite de la RN7 doit être particulièrement soigné; notamment, les couleurs et les matériaux employés devront préserver l'homogénéité de l'aspect de l'ensemble des bâtiments.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Ainsi, les bâtiments annexes (bâtiments de stockage, bureaux...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Climatiseurs :

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

Clôture :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m.

- Bâtiments d'activité :

Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié de couleur verte (type RAL 6005) ou de couleur grise (type RAL 7015).

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

- Bâtiments d'habitation existants à la date d'approbation du PLU :

Autour des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, et sous réserve dispositions de l'article 10 du présent règlement, les clôtures peuvent être composées des éléments suivants

- Un mur plein en pierre, galets rejointoyés, maçonnerie ou béton enduit (sur les 2 faces) dans les tons de la façade principale du terrain ou des murs de clôture adjacents ;
- Un mur bahut (enduit sur les 2 faces), surmonté soit d'un grillage métallique, soit d'une grille, soit de panneaux rigides à claire-voie ou non.

Les murs, murets traditionnels en pierre ou en galets doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Sont interdites les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites, de matériaux de synthèse (ferronnerie de réemploi, roues de charrette, etc.), les murs de clôtures avec des effets de maçonnerie en faux appareillages de pierre.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture

Éléments annexes :

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc. doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Abords constructions :

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

ARTICLE UI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Les normes de stationnement s'appliquent qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant ayant pour effet de créer un logement de fonction, de la surface de local (commerces, bureaux, services, restaurant), ou des chambres supplémentaires.

Si des opérations de réhabilitation ou d'extension de bâtiments amènent à la suppression de places de stationnements, celles-ci devront être recréées. Au final, le nombre de places de stationnement doit correspondre à la surface totale des commerces et bureaux ou au nombre total de chambres.

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m
- largeur : 2,5 m

Le long de la R.N.7, les aires de stationnement doivent être aménagées au-delà d'une bande de 35 m de profondeur mesurée à partir de l'axe de la voie.

Modalités d'application : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans l'article 6 « définitions » est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Selon la typologie des bâtiments, les règles suivantes s'appliquent :

Destinations (art. R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitat	Minimum 2 places de stationnement par logement
Commerces, bureaux et services	1 place de stationnement pour un local de moins de 50 m ² de surface de plancher 2 places de stationnement pour un local entre 50 et 150 m ² de surface de plancher 2 places de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher entamée pour les locaux de plus de 150 m ² de surface de plancher (ex : commerce de 170 m ² : 4 places, commerce de 520 m ² : 12 places)
Artisanat, industrie	1 place de stationnement pour 80 m ² de surface plancher
Entrepôts	1 place de stationnement pour 200 m ² de surface plancher
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 20 chambres. Au-delà de 20 chambres, prévoir 0,5 place de stationnement par chambre supplémentaire. Lorsqu'un hôtel comporte un restaurant dédié à sa clientèle, seules s'appliquent les règles de stationnement relatives aux chambres. Une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant. Ces règles s'appliquent pour une construction neuve ou pour le réaménagement d'un bâtiment existant.
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Pour toute construction nouvelle à usage d'activité, il est exigé un garage à vélo couvert, sécurisé, d'accès aisé, d'une surface minimale de 1 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 5 m² et dans la limite de 20 m² par tranche de 1 000 m² de surface plancher et de 50m² au-delà.

Pour les bâtiments nouveaux d'une surface minimum de 150 m² de surface de plancher à usage de bureaux, de commerces, de services ou d'équipements collectifs, il y a lieu de prévoir surface minimale de 1m² d'aire de stationnement couverte et accessible facilement depuis l'espace public par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE UI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 30 % d'espaces végétalisés, ces espaces végétalisés peuvent comprendre les toitures végétalisées et les parkings de type « ever green ».

Les aires de stationnement de plus de 4 places de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 10 places de stationnement.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives d'une hauteur minimum de 2 mètres. Elles devront être composées d'essences locales et variées. Les haies mono spécifiques ne sont pas recommandées.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

Les clôtures pourront être doublées par des haies vives d'essences champêtres ou forestières ou par des boisements ponctuels (bosquets).

Les espaces libres situés dans une bande de 35 m de profondeur mesurée à partir de l'axe de la RN7, doivent être engazonnés mais non plantés, Dans cette même bande, les aires de stationnement et les dépôts de toute nature sont interdits en façade de la R.N.7.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

ARTICLE UI 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE UI 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des fourreaux reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique)

L'ensemble des logements de fonction devront également être équipés pour un raccordement futur.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1AUC

La zone 1AUC est une zone à urbaniser à vocation dominante d'habitat destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

La zone est concernée par plusieurs orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Les aménagements et les constructions futurs doivent être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement précisées dans les OAP notamment en termes de phasage et d'opérations d'ensemble.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1- Dans l'ensemble de la zone 1AUC, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage industriel et artisanal,
- Les entrepôts commerciaux non liés à une activité commerciale attenante
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs
- Les constructions ou installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la sécurité et la salubrité.

ARTICLE 1AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation notamment en termes de phasage et d'opérations d'ensemble.

Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans la zone 1AUC que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.

- Les antennes relais de radio télécommunication, doivent être situées à plus de 100 m des établissements ou des espaces de plein air recevant un public dit « sensible » (équipements sanitaires, équipements scolaires ou petite enfance tels qu'écoles, hôpital ou clinique, crèche, halte-garderie, aires de jeux pour les enfants...).
- Les éoliennes domestiques en toiture d'une hauteur inférieure à 2m à partir de la base d'installation et les éoliennes implantées au sol sous réserve qu'une étude d'insertion paysagère soit réalisée (étude des caractéristiques bâties et paysagères environnantes)

Mixité sociale

Au titre de l'article L. 123-1-5 II-4° du code de l'urbanisme, une servitude a été instituée sur la zone 1AUC. Cette servitude impose aux programmes de logements collectifs, intermédiaires ou individuels, à l'exception des programmes sociaux dans leur totalité, qu'un pourcentage des logements soit affecté à des catégories de logements locatifs sociaux, répondant aux critères de la loi SRU, qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Ainsi, pour toute opération de plus de 8 logements, 25 % minimum du nombre de logements réalisés doit être affecté au logement locatif aidé et 15% minimum doit être affecté à la mixité sociale (comprenant l'accession sociale). Le nombre de logements sociaux sera arrondi à l'unité supérieure. La servitude s'applique aux constructions neuves.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUC 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, et de manière non exhaustive :

-Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

-Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sous réserve des dispositions des règlements de lotissement en vigueur, tout nouveau projet créant un accès -ou impactant un accès existant- devra comporter un trapèze d'accès de dimensions minimales (5 m de large par 5 m de profondeur) non clos permettant le stationnement à minima (sur l'emprise foncière) d'un véhicule hors voie de circulation (dimensions minimales requises pour le stationnement : 5 m x 2,50 m). Ces dispositions s'appliquent à chaque nouveau lot créé. Lorsque ce trapèze d'accès est destiné à recevoir les 2 places de stationnement nécessaires au projet, les dimensions doivent être de 6 m x 5 m de profondeur minimum.

Sous réserve des dispositions des règlements de lotissement en vigueur, tout accès non clos pré-existant ne pourra être fermé, sauf à justifier que les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules n'empiètent pas sur la voie publique et n'impactent pas la circulation publique.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1 AUc 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

L'utilisation de puits ou forage privé n'est possible que pour une utilisation domestique non alimentaire (évacuation des eaux des WC (chasse d'eau), nettoyage des sols, lavage du linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté,...) après déclaration en Mairie effectué sur formulaire cerfa.

L'attention du maître d'ouvrage est attiré sur le fait qu'il est de sa responsabilité -et pour des raisons de salubrité publique- de respecter les dispositions du code de la santé publique (article R 1321-57) sur les modalités de mise en œuvre à savoir en substance: *Les réseaux intérieurs [...]ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution* ». De ce fait, toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine (puits privé, forage, récupération d'eau de pluie, alimentation par réseau canal de la bourne, etc. ;) est strictement interdite. Les vannes et robinets ne sont en aucun cas des organes de séparation entre deux réseaux de qualité d'eau différente et les réseaux doivent être physiquement séparés. Les canalisations et points de puisage d'eaux d'une autre origine que le réseau d'eau potable doivent être repérés de façon explicite.

4.2. Assainissement :

• Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ; le cas échéant, la mise en place d'un dispositif approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposée par le service gestionnaire.

Néanmoins :

- Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'eaux usées (ou pluviales) est interdit.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Il pourra être exigé, en fonction du projet et de l'avis du service gestionnaire de l'assainissement, un pré-traitement de débouillage-déshuilage des eaux issues des parkings de surface et des voiries avant d'être rejetées dans le sol ou réseau interne, ou public d'eau pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

• Eaux usées autre que domestique

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

• Eaux pluviales

Tout aménagement doit comporter des dispositifs d'infiltration et/ou de stockage d'eaux pluviales (de toiture ou de voirie) adaptés à l'opération et à sa topographie (Répartition des puits d'infiltration, nombre, profondeur et capacité).

Les eaux pluviales de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage domestique non alimentaire ou être infiltrées directement dans le sol.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et/ou sur le domaine public sont interdits.

Les eaux pluviales pouvant être pollués par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, ou avant d'être résorbées sur le terrain support de l'opération.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux (articles 640 et 641 du code civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

4.3. Electricité :

Les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.5. Déchets :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et des aires de manœuvre de dimension suffisantes devront être prévues. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Leur surface devra être adaptée aux besoins de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

ARTICLE 1 AUc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, ou dans les orientations d'aménagement et de programmation toute construction doit être implantée à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques traversantes et de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques en impasse.

Toutefois le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc..) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 1 AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En l'absence d'indications sur les documents graphiques, ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, toute construction ou partie de construction doit être édifiée :

- Pour les constructions jusqu'à 8 m : soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives d'au moins 4 mètres
- Pour les constructions de plus de 8 m : en recul des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, avec un minimum de 4 mètres

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux bassins des piscines, qui doivent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative. Cette disposition s'applique également aux limites internes des lots.

ARTICLE 1 AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1 AUc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions y compris les piscines, est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 1 AUc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur des murs de clôture est limitée à 2 m de haut (mesuré par rapport niveau du trottoir ou de la chaussée).

ARTICLE 1 AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Architecture :

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faîtage, volume, ordonnancement..., mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc.).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Sur les immeubles collectifs, la fermeture des balcons et terrasses est interdite côté espace public ou visibles de l'espace public.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux lorsque la qualité des bâtiments principaux le justifie. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Adaptation au terrain :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. En cas de terrain plat, les sous-sols semi-enterrés sont interdits pour les constructions individuelles.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régularisés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les aménagements extérieurs ne devront pas générer de surplomb sur les propriétés riveraines.

Façades des constructions :

Les enduits auront une finition frottée ou grattée fin (pas d'enduit écrasé ou grossier).

Toitures :

La simplicité des toitures est à rechercher.

Pour les toitures, l'utilisation de teinte sombre, type ardoise ou brune, est interdite.

Les toitures bac acier ne sont autorisées que pour des immeubles collectifs ou pour de petites extensions ponctuelles, après validation desdits projets et de leur coloris par l'architecte conseiller de l'agglomération ou des services de l'Etat.

Dans le cas de toiture en pente, la pente maximum autorisée pour les toitures est de 40 %.

Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Éléments annexes :

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc. doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Clôture :

Sous réserve des dispositions de l'article 10 du présent règlement, les clôtures peuvent être composées des éléments suivants :

- Un mur plein en pierre, galets rejointoyés, maçonnerie ou béton enduit (sur les 2 faces) dans les tons de la façade principale du terrain ou des murs de clôture adjacents,
- Un mur bahut (enduit sur les 2 faces), surmonté soit d'un grillage métallique, soit d'une grille, soit de panneaux rigides à claire-voie ou non.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Sont interdites les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites, de matériaux de synthèse (ferronnerie de réemploi, roues de charrette, etc.), les murs de clôtures avec des effets de maçonnerie en faux appareillages de pierre.

ARTICLE 1 AUC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m
- largeur : 2,5 m

Selon la typologie des bâtiments, les règles suivantes s'appliquent :

Destinations (art. R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitat	Minimum 2 places de stationnement par logement Dans le cas de divisions de terrains aboutissant à la création d'au moins 2 lots à bâtir, une place de stationnement supplémentaire « visiteur » sera prévue par lot à bâtir créé. Les places « visiteurs » devront être aménagées en priorité sur les espaces communs lorsque la configuration de l'entité foncière d'origine le permettra. Lorsqu'il s'agit d'opérations de logements collectifs ou groupés, une place de stationnement supplémentaire « visiteur » sera aménagée par tranche de 100 m ² de logements créés.
Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat	1 place par logement
Commerces, bureaux et services	1 place par tranche de 50 m ² de surface plancher entamée (exemple : local 70 m ² = 2 places, local 240 m ² = 5 places)
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement par chambre. Une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

Stationnement des deux roues non motorisées :

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif ou groupé, il est exigé un garage à vélo couvert, sécurisé, d'accès aisé, d'une surface minimale de 1 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 5m² et dans la limite de 20 m² par tranche de 1 000 m² de surface plancher.

Pour les bâtiments nouveaux d'une surface minimum de 150 m² de surface de plancher à usage de bureaux, de services ou d'équipements collectifs, il y a lieu de prévoir surface minimale de 1m² d'aire de stationnement couverte et accessible facilement depuis l'espace public par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE 1 AUC 13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 30% d'espaces végétalisés.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 300 m² de terrain.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés à minima d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

Le traitement des espaces libres doit privilégier la perméabilité aux précipitations et favoriser l'infiltration sur place des eaux de ruissellement. Dans le cadre des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, la végétalisation de noues ou de bassins de rétention sera privilégiée avec des essences adaptées.

Les plantations seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences locales panachées, caduques, adaptées au milieu environnant, en évitant les haies monospécifiques et en cohérence s'il y a lieu avec les orientations d'aménagement.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés à nombre égal par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 1 AUC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 1 AUC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des fourreaux reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique)

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE 1AUI

La zone 1AUI est une zone à urbaniser à vocation dominante d'activités économiques, localisée sur le quartier des Auréats, et destinée à être ouverte à l'urbanisation en raison de la capacité suffisante des équipements (voirie, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) situés en périphérie immédiate de cette zone.

Elle comprend :

- la zone 1AUIa située le long de l'avenue Pierre Brossolette
- la zone 1AUIb localisée dans le prolongement de la zone UIc qui borde l'avenue Salvador Allende.

Ces deux zones ont vocation à accueillir tous types d'activités des secteurs secondaire ou tertiaire, ainsi que des activités de commerces et de services.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1- Dans l'ensemble des zones 1AUIa et AUIb, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, y compris les logements de fonction,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles, lorsqu'ils ne sont pas liés à une activité de production ;
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur,
- Les dépôts de véhicules usagés,
- Les équipements de production d'énergie de type éolienne, autres que celles soumises aux conditions définies à l'article 1AUI 2;
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- Les piscines lorsqu'elles ne sont pas liées à une activité commerciale de vente de piscine.
- Les aires de stockage de gaz soumises à déclaration ou autorisation au titre des ICPE et non directement liées à une activité implantée sur la zone,
- Les installations classées lorsqu'elles sont susceptibles de générer une nuisance (sonore, olfactive, de poussières, etc), ainsi que les installations classées liées aux activités de tri ou de traitement des matériaux.

ARTICLE 1AUI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

1- Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans l'ensemble des zones 1AUIa et AUIb, que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

- Les installations de production d'énergie de type éolienne (aérogénérateurs), à condition que la hauteur de ces installations ne dépasse pas 25 mètres, la hauteur de l'installation étant définie comme celle du mât et de la nacelle de l'ouvrage à l'exclusion de l'encombrement des pâles.
 - Les bâtiments auvents ayant pour vocation d'accueillir des panneaux photovoltaïques, uniquement s'ils sont liés à l'activité industrielle ou artisanale existante ou future.
- Les ombrières de parking équipés de panneaux photovoltaïques liés aux besoins des stationnements des bâtiments à usage d'activités ;
- 2- De plus, les constructions et occupations du sol autorisées doivent respecter les conditions définies ci-après :**
- La desserte par les équipements de viabilité (voirie, réseaux) doit être réalisée,
 - Dans la zone 1AUIa : Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de la zone 1AUIa
 - Dans la zone 1AUIb :
 - Les constructions doivent s'intégrer dans une opération d'aménagement ou de constructions portant sur la totalité de la zone 1AUIb,
 - La totalité de la zone 1AUIb ne pourra être ouverte à l'urbanisation qu'après justification des accès et des possibilités de raccordement aux voies et réseaux (eau, assainissement, électricité) existants :
 - soit en limite de la zone 1AUIa après réalisation des aménagements de la zone 1AUIa,
 - soit en limite Ouest de la zone 1AUIb, côté zone UIc.
 - Chaque opération doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation définies sur le quartier Peyrollet-Auréats.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUI 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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.

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 publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. L'accès sera aménagé de manière à ne pas générer de stationnement sur les emprises publiques.

Les accès doivent être réalisés en compatibilité avec l'orientation d'aménagement et de programmation définie sur le secteur.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

La desserte interne des constructions ou des opérations (circulation véhicules, voies piétonnes et cycles) ainsi que les caractéristiques des voies à aménager respecteront les principes d'aménagement définis dans l'orientation d'aménagement et de programmation concernée.

ARTICLE 1AUI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

L'utilisation de puits ou forage privé n'est possible que pour une utilisation domestique non alimentaire (évacuation des eaux des WC (chasse d'eau), nettoyage des sols, lavage du linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté,...) après déclaration en Mairie effectué sur formulaire cerfa.

L'attention du maître d'ouvrage est attiré sur le fait qu'il est de sa responsabilité -et pour des raisons de salubrité publique- de respecter les dispositions du code de la santé publique (article R 1321-57) sur les modalités de mise en œuvre à savoir en substance: *Les réseaux intérieurs [...] ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution* ». De ce fait, toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine (puits privé, forage, récupération d'eau de pluie, alimentation par réseau canal de la bourne, etc. ;) est strictement interdite. Les vannes et robinets ne sont en aucun cas des organes de séparation entre deux réseaux de qualité d'eau différente et les réseaux doivent être physiquement séparés. Les canalisations et points de puisage d'eaux d'une autre origine que le réseau d'eau potable doivent être repérés de façon explicite.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ; le cas échéant, la mise en place d'un dispositif approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposée par le service gestionnaire.

Néanmoins :

- Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'eaux usées (ou pluviales) est interdit.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Il pourra être exigé, en fonction du projet et de l'avis du service gestionnaire de l'assainissement, un pré-traitement de débouillage-déshuilage des eaux issues des parkings de surface et des voiries avant d'être rejetées dans le sol ou réseau interne, ou public d'eau pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- **Eaux usées autre que domestique**

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

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement doit comporter des dispositifs d'infiltration et/ou de stockage d'eaux pluviales (de toiture ou de voirie) adaptés à l'opération et à sa topographie (Répartition des puits d'infiltration, nombre, profondeur et capacité).

Les eaux pluviales de toiture considérées comme propres pourront être récupérés pour un usage domestique non alimentaire ou être infiltrées directement dans le sol.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et/ou sur le domaine public sont interdits.

Les eaux pluviales pouvant être pollués par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, ou avant d'être résorbées sur le terrain support de l'opération.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux (articles 640 et 641 du code civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

4.3. Electricité :

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

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.5. Déchets :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et des aires de manœuvre de dimension suffisantes devront être prévues.

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Leur surface devra être adaptée aux besoins de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

ARTICLE 1AUI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 1AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois, les reculs imposés ne sont pas obligatoires pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

ARTICLE 1AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-auteur du bâtiment, avec un minimum de 5 mètres. Ce recul minimum est porté à 10 m lorsque la construction relève de la législation sur les installations classées (ICPE) soumises à autorisation.

ARTICLE 1AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contigües doivent être à une distance au moins égale à cinq mètres.

ARTICLE 1AUI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas excéder 15 mètres.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE 1AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Le traitement des façades et des abords des constructions situées sur l'avenue Pierre Brossolette doit être particulièrement soigné ; notamment, les couleurs et les matériaux employés devront préserver l'homogénéité de l'aspect de l'ensemble des bâtiments.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les bâtiments annexes (bâtiments de stockage, bureaux...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Climatiseurs :

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 m.

Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié de couleur verte (type RAL 6005) ou de couleur grise (type RAL 7015).

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

Eléments annexes :

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc. doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Abords constructions :

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

ARTICLE 1AUI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION **D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Dispositions générales :

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

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m
- largeur : 2,5 m

Modalités d'application : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans l'article 6 « définitions » est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables. Selon la typologie des bâtiments, les règles suivantes s'appliquent :

Destinations (art. R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Commerces, bureaux et services	1 place de stationnement pour un local de moins de 50 m ² de surface de plancher 2 places de stationnement pour un local entre 50 et 150 m ² de surface de plancher 2 places de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher entamée pour les commerces de plus de 150 m ² de surface de plancher (ex : commerce de 170 m ² : 4 places, commerce de 520 m ² : 12 places)
Artisanat	1 place de stationnement pour 80 m ² de surface plancher
Industrie	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface plancher
Entrepôts	1 place de stationnement pour 200 m ² de surface plancher
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 20 chambres puis 0,5 place par chambre supplémentaire (ex : 35 chambres = 28 places) Une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Stationnement des deux roues non motorisés :

Pour toute construction nouvelle à usage d'activité, il est exigé un garage à vélo couvert, sécurisé, d'accès aisé, d'une surface minimale de 1 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 5 m² et dans la limite de 20 m² par tranche de 1 000 m² de surface plancher et de 50m² au-delà.

Pour les bâtiments nouveaux d'une surface minimum de 150 m² de surface de plancher à usage de bureaux, de commerces, de services ou d'équipements collectifs, il y a lieu de prévoir surface minimale de 1m² d'aire de stationnement couverte et accessible facilement depuis l'espace public par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE 1AUI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 20 % d'espaces végétalisés, sont intégrés notamment dans les espaces végétalisés : les toitures végétalisées et les parkings de type « ever green ».

L'aménagement des espaces libres et les plantations devront être réalisés en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 10 places de stationnement.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives d'une hauteur minimum de 2 mètres. Elles devront être composées d'essences locales et variées. Les haies mono spécifiques ne sont pas recommandées.

ZONE 2AUC

La zone 2AUC correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles à vocation principale d'habitat, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles. Une modification ou une révision du PLU sera nécessaire à l'ouverture de la zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2 AUC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans l'ensemble de la zone 2AUC, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage d'activités industrielles, artisanales, commerciale, de bureaux, d'habitat, d'hébergement hôtelier, d'entrepôts
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les terrains aménagés pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir plus de dix véhicules, les aires de jeux et de sport ouvertes au public

ARTICLE 2 AUC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans la zone 2AUC que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AUc 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, et de manière non exhaustive :

-Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

-Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sous réserve des dispositions des règlements de lotissement en vigueur, tout nouveau projet créant un accès -ou impactant un accès existant- devra comporter un trapèze d'accès de dimensions minimales (5 m de large par 5 m de profondeur) non clos permettant le stationnement à minima (sur l'emprise foncière) d'un véhicule hors voie de circulation (dimensions minimales requises pour le stationnement : 5 m x 2,50 m). Ces dispositions s'appliquent à chaque nouveau lot créé. Lorsque ce trapèze d'accès est destiné à recevoir les 2 places de stationnement nécessaires au projet, les dimensions doivent être de 6 m x 5 m de profondeur minimum.

3.2. Voirie :

Pour les parcelles situées en arrière-plan (division en drapeau) où seul l'accès débouche sur le domaine public ou sur une voie privée ou publique en impasse, les caractéristiques de la voie d'accès (largeur, longueur et modalités d'entrée et sortie sur domaine public) devront être suffisants et adaptés à l'opération projetée.

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2AUc 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

L'utilisation de puits ou forage privé n'est possible que pour une utilisation domestique non alimentaire (évacuation des eaux des WC (chasse d'eau), nettoyage des sols, lavage du linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté,...) après déclaration en Mairie effectué sur formulaire cerfa.

L'attention du maître d'ouvrage est attiré sur le fait qu'il est de sa responsabilité -et pour des raisons de salubrité publique- de respecter les dispositions du code de la santé publique (article R 1321-57) sur les modalités de mise en œuvre à savoir en substance: *Les réseaux intérieurs [...]ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution* ». De ce fait, toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine (puits privé, forage, récupération d'eau de pluie, alimentation par réseau canal de la bourne, etc. ;) est strictement interdite. Les vannes et robinets ne sont en aucun cas des organes de séparation entre deux réseaux de qualité d'eau différente et les réseaux doivent être physiquement séparés. Les canalisations et points de puisage d'eaux d'une autre origine que le réseau d'eau potable doivent être repérés de façon explicite.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ; le cas échéant, la mise en place d'un dispositif approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposée par le service gestionnaire.

Néanmoins :

- Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'eaux usées (ou pluviales) est interdit.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Il pourra être exigé, en fonction du projet et de l'avis du service gestionnaire de l'assainissement, un pré-traitement de débouillage-déshuilage des eaux issues des parkings de surface et des voiries avant d'être rejetées dans le sol ou réseau interne, ou public d'eau pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- **Eaux usées autre que domestique**

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

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement doit comporter des dispositifs d'infiltration et/ou de stockage d'eaux pluviales (de toiture ou de voirie) adaptés à l'opération et à sa topographie (Répartition des puits d'infiltration, nombre, profondeur et capacité).

Les eaux pluviales de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage domestique non alimentaire ou être infiltrées directement dans le sol.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et/ou sur le domaine public sont interdits.

Les eaux pluviales pouvant être pollués par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, ou avant d'être résorbées sur le terrain support de l'opération.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux (articles 640 et 641 du code civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

4.3. Electricité :

Les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.5. Déchets :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et des aires de manœuvre de dimension suffisantes devront être prévues. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Leur surface devra être adaptée aux besoins de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

ARTICLE 2 AUc 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUc 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En l'absence d'indications portées sur les documents graphiques, ou dans les orientations d'aménagement et de programmation toute construction doit être implantée à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques traversantes et de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques en impasse.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 2 AUc 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En l'absence d'indications, toute construction ou partie de construction inférieure à 8 mètres de hauteur doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres. A partir de 8m de hauteur, toute construction ou partie de construction être édifiée en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux bassins des piscines, qui doivent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative. Cette disposition s'applique également aux limites internes des lots.

ARTICLE 2 AUc 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 2 AUc 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions y compris les piscines, est limitée à 50 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 2 AUc 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas excéder 15 mètres.

ARTICLE 2 AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Architecture :

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faitage, volume, ordonnancement..., mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc.).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Sur les immeubles collectifs, la fermeture des balcons et terrasses est interdite côté espace public ou visibles de l'espace public.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux lorsque la qualité des bâtiments principaux le justifie. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Adaptation au terrain :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. En cas de terrain plat, les sous-sols semi-enterrés sont interdits pour les constructions individuelles.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Les aménagements extérieurs ne devront pas générer de surplomb sur les propriétés riveraines.

Façades des constructions :

Les enduits auront une finition frottée ou grattée fin (pas d'enduit écrasé ou grossier).

Toitures :

La simplicité des toitures est à rechercher.

Pour les toitures, l'utilisation de teinte sombre, type ardoise ou brune, est interdite.

Les toitures bac acier ne sont autorisées que pour des immeubles collectifs ou pour de petites extensions ponctuelles, après validation desdits projets et de leur coloris par l'architecte conseiller de l'agglomération ou des services de l'Etat.

Dans le cas de toiture en pente, la pente maximum autorisée pour les toitures est de 40 %.

Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Eléments annexes :

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc. doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Clôtures :

Sous réserve des dispositions de l'article 10 du présent règlement, les clôtures peuvent être composées des éléments suivants :

- o Un mur plein en pierre, galets rejointoyés, maçonnerie ou béton enduit (sur les 2 faces) dans les tons de la façade principale du terrain ou des murs de clôture adjacents,
- o Un mur bahut (enduit sur les 2 faces), surmonté soit d'un grillage métallique, soit d'une grille, soit de panneaux rigides à claire-voie ou non.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Sont interdites les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites, de matériaux de synthèse (ferronnerie de réemploi, roues de charrette, etc.), les murs de clôtures avec des effets de maçonnerie en faux appareillages de pierre.

ARTICLE 2 AUC 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m
- largeur : 2,5 m

Selon la typologie des bâtiments, les règles suivantes s'appliquent :

Destinations (art. R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitat	Minimum 2 places de stationnement par logement Dans le cas de divisions de terrains aboutissant à la création d'au moins 2 lots à bâtir, une place de stationnement supplémentaire « visiteur » sera prévue par lot à bâtir créé. Les places « visiteurs » devront être aménagées en priorité sur les espaces communs lorsque la configuration de l'entité foncière d'origine le permettra. Lorsqu'il s'agit d'opérations de logements collectifs ou groupés, une place de stationnement supplémentaire « visiteur » sera aménagée par tranche de 100 m ² de logements créés.
Logements locatifs financés à l'aide de prêts aidés de l'Etat	1 place par logement
Bureaux et services	2 places pour un local de moins de 150 m ² de surface de plancher 1 place de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher pour les locaux de plus de 150 m ² de surface de plancher (ex : local 170 m ² = 2 places, local 240 m ² = 3 places)
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

Stationnement des deux roues non motorisées :

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif ou groupé, il est exigé un garage à vélo couvert, sécurisé, d'accès aisé, d'une surface minimale de 1 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 5m² et dans la limite de 20 m² par tranche de 1 000 m² de surface plancher.

Pour les bâtiments nouveaux d'une surface minimum de 150 m² de surface de plancher à usage de bureaux, de commerces, de services ou d'équipements collectifs, il y a lieu de prévoir surface minimale de 1m² d'aire de stationnement couverte et accessible facilement depuis l'espace public par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE 2 AUc 13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 30% d'espaces végétalisés.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 300 m² de terrain.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés à minima d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

Le traitement des espaces libres doit privilégier la perméabilité aux précipitations et favoriser l'infiltration sur place des eaux de ruissellement. Dans le cadre des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, la végétalisation de noues ou de bassins de rétention sera privilégiée avec des essences adaptées.

Les plantations seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences locales panachées, caduques, adaptées au milieu environnant, en évitant les haies mono spécifiques et en cohérence s'il y a lieu avec les orientations d'aménagement.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés à nombre égal par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AUC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUC 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 2 AUC 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des fourreaux reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).
L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE 2AUE

La zone 2 AUE correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles à vocation principale d'équipements et d'habitat, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles. Une modification ou une révision du PLU sera nécessaire à l'ouverture de la zone.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 2AUE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Dans l'ensemble de la zone 2AUE, toute construction ou installation est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol vérifiant les conditions définies à l'article 2AUE 2.

ARTICLE 2AUE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans la zone 2AUE que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, et de manière non exhaustive :

- Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.
- Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Sous réserve des dispositions des règlements de lotissement en vigueur, tout nouveau projet créant un accès -ou impactant un accès existant- devra comporter un trapèze d'accès de dimensions minimales (5 m de large par 5 m de profondeur) non clos permettant le stationnement à minima (sur l'emprise foncière) d'un véhicule hors voie de circulation (dimensions minimales requises pour le stationnement : 5 m x 2,50 m). Ces dispositions s'appliquent à chaque nouveau lot créé. Lorsque ce trapèze d'accès est destiné à recevoir les 2 places de stationnement nécessaires au projet, les dimensions doivent être de 6 m x 5 m de profondeur minimum.

Sous réserve des dispositions des règlements de lotissement en vigueur, tout accès non clos pré-existant ne pourra être fermé, sauf à justifier que les manœuvres d'entrée et de sortie des véhicules n'empiètent pas sur la voie publique et n'impactent pas la circulation publique.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2AUE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

L'utilisation de puits ou forage privé n'est possible que pour une utilisation domestique non alimentaire (évacuation des eaux des WC (chasse d'eau), nettoyage des sols, lavage du linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté,...) après déclaration en Mairie effectué sur formulaire cerfa.

L'attention du maître d'ouvrage est attiré sur le fait qu'il est de sa responsabilité -et pour des raisons de salubrité publique- de respecter les dispositions du code de la santé publique (article R 1321-57) sur les modalités de mise en œuvre à savoir en substance: *Les réseaux intérieurs [...]ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution* ». De ce fait, toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine (puits privé, forage, récupération d'eau de pluie, alimentation par réseau canal de la bourne, etc. ;) est strictement interdite. Les vannes et robinets ne sont en aucun cas des organes de séparation entre deux réseaux de qualité d'eau différente et les réseaux doivent être physiquement séparés. Les canalisations et points de puisage d'eaux d'une autre origine que le réseau d'eau potable doivent être repérés de façon explicite.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ; le cas échéant, la mise en place d'un dispositif approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposée par le service gestionnaire.

Néanmoins :

- Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'eaux usées (ou pluviales) est interdit.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Il pourra être exigé, en fonction du projet et de l'avis du service gestionnaire de l'assainissement, un pré-traitement de débouillage-déshuilage des eaux issues des parkings de surface et des voiries avant d'être rejetées dans le sol ou réseau interne, ou public d'eau pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- **Eaux usées autre que domestique**

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

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement doit comporter des dispositifs d'infiltration et/ou de stockage d'eaux pluviales (de toiture ou de voirie) adaptés à l'opération et à sa topographie (Répartition des puits d'infiltration, nombre, profondeur et capacité).

Les eaux pluviales de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage domestique non alimentaire ou être infiltrées directement dans le sol.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et/ou sur le domaine public sont interdits.

Les eaux pluviales pouvant être pollués par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, ou avant d'être résorbées sur le terrain support de l'opération.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux (articles 640 et 641 du code civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

4.3. Electricité :

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

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.5. Déchets :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et des aires de manœuvre de dimension suffisantes devront être prévues. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Leur surface devra être adaptée aux besoins de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

ARTICLE 2AUE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction doit être implantée à 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques traversantes et de 3 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques en impasse.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

L'ensemble des dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 2AUE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction doit être édifiée, soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux bassins des piscines, qui doivent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative. Cette disposition s'applique également aux limites internes des lots.

ARTICLE 2AUE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AUE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée à 60 % de la superficie du terrain.

ARTICLE 2AUE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas excéder 15 mètres.

ARTICLE 2AUE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Architecture :

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faitage, volume, ordonnancement, ..., mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

L'architecture se doit d'être composée de volume simple (façades et toitures) et d'aspect soigné.

L'unité architecturale de la (ou des) construction(s) devra être recherchée, et une attention particulière sera portée :

- A l'homogénéité des différentes constructions,
- A la composition des volumes,
- Au traitement des façades (rythme des façades, des pentes de toit, proportion des ouvertures, traitement des pleins/vides, matériaux, couleurs, encadrements, etc).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Sont à proscrire tout élément pastiche de type néo-provençale, néoclassique, ainsi que tout autre ajout contrariant la lisibilité des façades. La présence multiple d'arcades est à proscrire. En cas d'arcades, les linteaux doivent être droits et les piliers sans chapiteaux.

Les bâtiments annexes (garages, remises, préaux, locaux techniques...) seront construits comme les corps principaux du bâti et devront, par leur épannelage et l'orientation des couvertures, être en harmonie avec eux lorsque la qualité des bâtiments principaux le justifie. Afin d'éviter la multiplication des bâtiments sur une même parcelle, le regroupement des fonctions (local technique piscine, abri de jardin par exemple) au sein d'un volume architectural unique devra être recherché.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Adaptation au terrain :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. En cas de terrain plat, les sous-sols semi-enterrés sont interdits.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface, et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalés en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Façades des constructions :

Les enduits auront une finition frottée ou grattée fin (pas d'enduit écrasé ou grossier).

Toitures :

La simplicité des toitures est à rechercher.

Pour les toitures, l'utilisation de teinte sombre, type ardoise ou brune, est interdite.

Les toitures bac acier ne sont autorisées que pour des immeubles ou projets collectifs ou pour de petites extensions ponctuelles sur maisons individuelles, après validation desdits projets et de leur coloris par l'architecte conseiller de l'agglomération ou des services de l'Etat.

Dans le cas de toiture en pente, la pente maximum autorisée pour les toitures est de 40 %.

Les toitures plates sont autorisées du moment qu'elles présentent un intérêt écologique (toiture végétalisée, dispositifs de production d'énergies renouvelables,...).

Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles et antennes de toit doivent être implantées sur le toit et, sauf contrainte technique, à proximité d'une souche de cheminée. Leur implantation en façade est interdite.

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique. En cas d'impossibilité et s'il fallait donc les implanter en façade sur domaine public, ils seront obligatoirement intégrés à la façade et sans saillie (encastrement obligatoire au nu de la façade).

Eléments annexes :

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc. doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Clôtures :

A l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent présenter un aspect homogène.

ARTICLE 2AUE 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m
- largeur : 2,5 m

Stationnement des véhicules motorisés :

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations.

Pour les constructions à usage d'équipement collectif, le nombre de places de stationnement de véhicules est déterminé en tenant compte de la nature des constructions et de leur capacité d'accueil, du taux et du rythme de leur fréquentation, de leur situation géographique au regard des transports en commun et des capacités de fréquentation simultanée des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Pour les bâtiments nouveaux d'une surface minimum de 150 m² de surface de plancher à usage d'équipements collectifs, il y a lieu de prévoir une surface minimale de 1 m² d'aire de stationnement couverte et accessible facilement depuis l'espace public par tranche de 50 m² de surface de plancher créée, avec un minimum de 5 m² et dans la limite de 20 m² par tranche de 1 000 m² de surface plancher.

Pour toute construction nouvelle à usage d'habitat collectif ou groupé, il est exigé un garage à vélo couvert, sécurisé, d'accès aisé, d'une surface minimale de 1 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 5m² et dans la limite de 20 m² par tranche de 1 000 m² de surface plancher.

ARTICLE 2AUE 13- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 20% d'espaces végétalisés.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 300 m² de terrain.

Les parcs de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement paysager de qualité et doivent être plantés à minima d'un arbre de haute tige pour 10 places de stationnement.

Le traitement des espaces libres doit privilégier la perméabilité aux précipitations et favoriser l'infiltration sur place des eaux de ruissellement. Dans le cadre des aménagements liés à la gestion des eaux pluviales, la végétalisation de noues ou de bassins de rétention sera privilégiée avec des essences adaptées.

Les plantations seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences locales panachées, caduques, adaptées au milieu environnant, en évitant les haies monospécifiques et en cohérence s'il y a lieu avec les orientations d'aménagement.

Concernant les éléments de paysages (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés à nombre égal par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 2 AUE 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 2AUE 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

ZONE 2AU1

La zone 2AU1 correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles à vocation d'activités, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles. **L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme.**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU1 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL : Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, les occupations et utilisations du sol interdites sont énumérées aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

Dans l'ensemble de la zone 2AU1, sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière
- Les constructions à usage d'habitation,
- Les constructions à usage artisanal, industriel, de bureaux, de commerces, d'hébergements hôteliers et d'entrepôts,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement,
- L'ouverture et l'exploitation de carrières, ainsi que de toute exploitation du sous-sol
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées, les habitations légères de loisirs, les mobil homes et résidences mobiles,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public et aménagés en extérieur,
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets et de véhicules, ainsi que des combustibles solides, liquides ou gazeux,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs ;
- Les piscines non liées au logement existant à la date d'approbation du PLU et non situées à proximité immédiate de l'habitation existante.

ARTICLE 2AU1 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL : Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions définies aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

Les occupations et utilisations du sol énoncées au présent paragraphe ne sont autorisées dans l'ensemble de la zone 2AU1 que si elles vérifient les conditions précisées ci-après :

- Les constructions et installations y compris classées nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'extension d'une habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite d'une surface de plancher de 150 m²,
- Les changements de destination à vocation d'artisanat, de bureaux et services des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, avec une seule extension possible du corps de bâtiment dans la limite de 40 m² de surface de plancher supplémentaire.

- Les capteurs solaires et photovoltaïques à condition qu'ils soient intégrés à l'architecture du bâtiment.
- Les climatiseurs sous réserve qu'ils soient installés sur la façade la moins visible de la rue, et qu'ils soient implantés de manière à ne pas occasionner de gêne sonore pour le voisinage.
- La construction et l'exploitation d'unités de production d'électricité d'origine renouvelable à partir de l'énergie radiative du soleil pour une puissance maximale cumulée de 5MWc sur l'ensemble de la zone visée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUI 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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.

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 publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 2AUI 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

L'utilisation de puits ou forage privé n'est possible que pour une utilisation domestique non alimentaire (évacuation des eaux des WC (chasse d'eau), nettoyage des sols, lavage du linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté,...) après déclaration en Mairie effectué sur formulaire cerfa.

L'attention du maître d'ouvrage est attiré sur le fait qu'il est de sa responsabilité -et pour des raisons de salubrité publique- de respecter les dispositions du code de la santé publique (article R 1321-57) sur les modalités de mise en œuvre à savoir en substance: *Les réseaux intérieurs [...]ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution* ». De ce fait, toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine (puits privé, forage, récupération d'eau de pluie, alimentation par réseau canal de la bourne, etc. ;) est strictement interdite. Les vannes et robinets ne sont en aucun cas des organes de séparation entre deux réseaux de qualité d'eau différente et les réseaux doivent être physiquement séparés. Les canalisations et points de puisage d'eaux d'une autre origine que le réseau d'eau potable doivent être repérés de façon explicite.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ; le cas échéant, la mise en place d'un dispositif approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposée par le service gestionnaire.

Néanmoins :

- Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'eaux usées (ou pluviales) est interdit.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Il pourra être exigé, en fonction du projet et de l'avis du service gestionnaire de l'assainissement, un pré-traitement de débouillage-déshuilage des eaux issues des parkings de surface et des voiries avant d'être rejetées dans le sol ou réseau interne, ou public d'eau pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- **Eaux usées autre que domestique**

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

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement doit comporter des dispositifs d'infiltration et/ou de stockage d'eaux pluviales (de toiture ou de voirie) adaptés à l'opération et à sa topographie (Répartition des puits d'infiltration, nombre, profondeur et capacité).

Les eaux pluviales de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage domestique non alimentaire ou être infiltrées directement dans le sol.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et/ou sur le domaine public sont interdits.

Les eaux pluviales pouvant être pollués par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, ou avant d'être résorbées sur le terrain support de l'opération.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux (articles 640 et 641 du code civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

4.3. Electricité :

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

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.5. Déchets :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et des aires de manœuvre de dimension suffisantes devront être prévues. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Leur surface devra être adaptée aux besoins de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

ARTICLE 2AUI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AUI 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Toutefois :

- Pour les terrains situés en limite de la R.N.7, une façade au moins des constructions doit être implantée parallèlement à l'alignement selon un recul fixe de 35 m par rapport à l'axe de cette voie;
- Le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- L'aménagement et l'extension d'une construction existante d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il ne respecte pas le recul imposé, sont autorisés, à condition que les travaux envisagés n'aient pas pour effet de réduire la distance mesurée entre la construction existante et l'alignement de la voie, et que ces travaux ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes.

ARTICLE 2AUI 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, toute construction doit être implantée à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 5 mètres.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas à :

- l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU qui est implanté en recul et ne respecte pas les règles édictées ci-dessus. Dans ce cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative.
- l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation du PLU qui est implanté sur une des limites séparatives, dans ce dernier cas, une seule extension peut se faire sur la limite séparative.

ARTICLE 2AUI 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës doivent être implantées à une distance au moins égale à cinq mètres.

ARTICLE 2AUI 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol totale de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 70 % de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE 2AUI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas excéder 18 mètres.

Toutefois, ces limites ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Dans ce dernier cas, la hauteur initiale au faitage ou à l'acrotère ne doit pas être augmentée après travaux.

La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres.

ARTICLE 2AUI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages urbains, agricoles ou naturels, ...).

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel.

Le traitement des façades et des abords des constructions situées en limite de la RN7 doit être particulièrement soigné; notamment, les couleurs et les matériaux employés devront préserver l'homogénéité de l'aspect de l'ensemble des bâtiments.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes, une unité d'aspect et de matériaux.

Les bâtiments annexes (bâtiments de stockage, bureaux...) doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) doivent être encouragés.

Sont interdits l'emploi à nu, à l'extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou enduit (carreaux de plâtre, plots de ciment..) ainsi que l'aspect brillant des bardages métalliques.

Dans tous les cas, le matériau de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Climatiseurs :

Les climatiseurs doivent, sauf contrainte technique, être implantés de manière à ne pas être vus à partir des voies ouvertes à la circulation publique.

Clôtures :

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2m.

Bâtiments d'activité :

Les clôtures doivent être constituées de panneaux rigides de treillis à mailles soudées et laquées, ou d'un grillage simple torsion plastifié de couleur verte (type RAL 6005) ou de couleur grise (type RAL 7015).

La réfection des murs de clôtures existants à la date d'approbation du PLU est autorisée sans surélévation ; ils doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces.

Bâtiments d'habitation :

A l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique les clôtures qui ne sont pas obligatoires doivent présenter un aspect homogène.

Si la clôture édifiée à l'alignement des voies est constituée d'un mur, celui-ci aura une hauteur maximum de 1,20 m et pourra être surmonté ou non d'une grille ajourée ou de panneaux rigides à mailles soudées et laquées maintenant un effet de transparence. Les panneaux rigides ou à claire-voie à effet occultant sont interdits.

En limite des emprises publiques, les murs ou les murets doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces. Sont par ailleurs interdits :

- les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites, de matériaux de synthèse (ferronnerie de réemploi, roues de charrette...)
- les murs de clôtures avec des effets de maçonnerie en faux appareillages de pierre.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

Eléments annexes :

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc... doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Abords des constructions :

Les aires de dépôts ou de stockage à l'air libre doivent être aménagées de manière à ne pas être visible depuis les voies ouvertes à la circulation publique.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

ARTICLE 2AUI 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Dispositions générales :

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

Les normes de stationnement s'appliquent qu'il s'agisse d'une construction neuve ou de la réhabilitation d'un bâtiment existant ayant pour effet de créer de la surface de local (commerces, bureaux, services, restaurant).

Chaque emplacement dans une aire collective doit répondre aux caractéristiques suivantes :

- longueur : 5,00m
- largeur : 2,5 m

Le long de la R.N.7, les aires de stationnement doivent être aménagées au-delà d'une bande de 35 m de profondeur mesurée à partir de l'axe de la voie.

Modalités d'application : la règle applicable aux constructions ou établissements non prévus dans l'article 6 « définitions » est celle qui s'applique aux constructions ou établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

Selon la typologie des bâtiments, les règles suivantes s'appliquent :

Destinations (art. R.123-9 du Code de l'Urbanisme)	Normes de stationnement automobile
Habitat	Minimum 1 place de stationnement par logement
Bureaux et services	1 place de stationnement pour un local de moins de 50 m ² de surface de plancher 2 places de stationnement pour un local entre 50 et 150 m ² de surface de plancher 2 places de stationnement par tranche de 100m ² de surface de plancher entamée pour les locaux de plus de 150 m ² de surface de plancher (ex : local de 170 m ² : 4 places, local de 520 m ² : 12 places)
Artisanat	1 place de stationnement pour 80 m ² de surface plancher
Industrie	1 place de stationnement pour 100 m ² de surface plancher
Entrepôts	1 place de stationnement pour 200 m ² de surface plancher
Hébergements hôteliers	1 place de stationnement par chambre jusqu'à 20 chambres. Une place de stationnement pour 10 m ² de salle de restaurant.
Services publics ou d'intérêt collectif	En fonction des besoins

A ces places de stationnement s'ajoutent les aires pour la manœuvre et le stationnement des autocars et des véhicules de livraison ainsi que les garages ou abris pour les deux roues.

Stationnement des deux roues non motorisées :

Pour toute construction nouvelle de locaux d'activité, il est exigé un garage à vélo couvert, sécurisé, d'accès aisé, d'une surface minimale de 1 m² par tranche de 70 m² de surface de plancher avec un minimum de 5m² et dans la limite de 20 m² par tranche de 1 000 m² de surface plancher.

Pour les bâtiments nouveaux d'une surface minimum de 150 m² de surface de plancher à usage de bureaux, de commerces, de services ou d'équipements collectifs, il y a lieu de prévoir surface minimale de 1m² d'aire de stationnement couverte et accessible facilement depuis l'espace public par tranche de 50 m² de surface de plancher créée.

ARTICLE 2AUI 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les parcelles doivent comporter au moins 20% d'espaces végétalisés.

Les aires de stationnement seront plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par tranche de 10 places de stationnement.

Les limites des terrains affectés à des aires de stockage ou de dépôts doivent être plantées de haies vives d'une hauteur minimum de 2 mètres. Elles devront être composées d'essences locales et variées. Les haies mono spécifiques ne sont pas recommandées.

L'espace compris entre l'alignement des voies et les reculs imposés aux bâtiments sera entretenu et au minimum végétalisé.

Les clôtures pourront être doublées par une haie vive d'essences champêtres ou forestières ou par des boisements ponctuels (bosquets).

Les espaces libres situés dans une bande de 35 m de profondeur mesurée à partir de l'axe de la RN7, doivent être engazonnés mais non plantés, Dans cette même bande, les aires de stationnement et les dépôts de toute nature sont interdits en façade de la R.N.7.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AUI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé

ARTICLE 2AUI 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE 2AUI 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des fourreaux reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique)

L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

ZONE 2AU

La zone AU correspond à une zone à urbaniser, présentant un caractère naturel et qui est destinée à recevoir des constructions nouvelles dont la vocation principale n'est pas encore définie, lorsque les équipements (voirie publique, réseaux d'eau, d'électricité et réseau d'assainissement), en périphérie immédiate de cette zone, auront une capacité suffisante pour desservir les constructions nouvelles.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser par une modification ou par une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU2.

ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sont autorisées dans la zone 2AU, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, transports collectifs..) lorsque leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et qu'elle est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Les affouillements et exhaussements de sols liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées, sous réserve de maintenir après travaux l'aspect initial du terrain naturel en dehors des emprises de l'ouvrage.
- l'extension de construction à usage d'habitation, existantes à la date d'approbation du PLU, dans la limite de 170 m² de surface de plancher globale après extension.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Tout terrain enclavé est inconstructible.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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.

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 publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Leur aménagement doit être compatible avec le schéma des futures voies, définie dans le document « orientations d'aménagement » relatif à chaque quartier.

ARTICLE 2AU 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

L'utilisation de puits ou forage privé n'est possible que pour une utilisation domestique non alimentaire (évacuation des eaux des WC (chasse d'eau), nettoyage des sols, lavage du linge sous réserve d'assurer un traitement des eaux adapté,...) après déclaration en Mairie effectué sur formulaire cerfa.

L'attention du maître d'ouvrage est attiré sur le fait qu'il est de sa responsabilité -et pour des raisons de salubrité publique- de respecter les dispositions du code de la santé publique (article R 1321-57) sur les modalités de mise en œuvre à savoir en substance: *Les réseaux intérieurs [...]ne doivent pas pouvoir, du fait des conditions de leur utilisation, notamment à l'occasion de phénomènes de retour d'eau, perturber le fonctionnement du réseau auquel ils sont raccordés ou engendrer une contamination de l'eau distribuée dans les installations privées de distribution* ». De ce fait, toute communication entre les canalisations alimentées par le réseau public d'eau potable et les canalisations alimentées par l'eau d'une autre origine (puits privé, forage, récupération d'eau de pluie, alimentation par réseau canal de la bourne, etc.) est strictement interdite. Les vannes et robinets ne sont en aucun cas des organes de séparation entre deux réseaux de qualité d'eau différente et les réseaux doivent être physiquement séparés. Les canalisations et points de puisage d'eaux d'une autre origine que le réseau d'eau potable doivent être repérés de façon explicite.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ; le cas échéant, la mise en place d'un dispositif approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposée par le service gestionnaire.

Néanmoins :

- Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'eaux usées (ou pluviales) est interdit.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Il pourra être exigé, en fonction du projet et de l'avis du service gestionnaire de l'assainissement, un pré-traitement de débouillage-déshuilage des eaux issues des parkings de surface et des voiries avant d'être rejetées dans le sol ou réseau interne, ou public d'eau pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

- **Eaux usées autre que domestique**

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

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement doit comporter des dispositifs d'infiltration et/ou de stockage d'eaux pluviales (de toiture ou de voirie) adaptés à l'opération et à sa topographie (Répartition des puits d'infiltration, nombre, profondeur et capacité).

Les eaux pluviales de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage domestique non alimentaire ou être infiltrées directement dans le sol.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et/ou sur le domaine public sont interdits.

Les eaux pluviales pouvant être pollués par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, ou avant d'être résorbées sur le terrain support de l'opération.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux (articles 640 et 641 du code civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

4.3. Electricité :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Sauf cas d'impossibilité technique, les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.5. Déchets :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et des aires de manœuvre de dimension suffisantes devront être prévues. Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, les systèmes de stockage sont mutualisables à l'échelle de tout ou partie de l'opération. Leur surface devra être adaptée aux besoins de l'opération.

Le système de stockage choisi doit être techniquement compatible avec le matériel utilisé par l'autorité compétente en matière de collecte.

ARTICLE 2AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Sauf dispositions contraires portées au document, toute construction doit être implantée selon un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies publiques.

Les dispositions énoncées ci-dessus s'applique également aux voies privées ouvertes à la circulation publique.

ARTICLE 2AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sauf dispositions contraires portées au document, toute construction ou partie de construction doit être édifiée soit sur une au moins des limites séparatives, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres.

Ne sont pas comptés dans la marge de recul, les débords de toiture, les balcons d'un mètre au plus de profondeur.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, lorsqu'il est implanté en recul et qu'il ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;

ARTICLE 2AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions mesurée à partir du sol naturel avant travaux, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne doit pas excéder 12 mètres.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales. Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant, devra prendre en compte les composantes architecturales, et urbaines du milieu environnant : sens de faitage, volume, ordonnancement, couleur des tuiles..., mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Adaptation au terrain :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux.

Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent :

- être parfaitement intégrés à la géométrie de la surface de toiture
- en cas de toiture à un ou plusieurs pans, être parfaitement intégrés dans le plan de référence du toit (ni rehaut de type tabatière, ni creux). Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau,

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Clôture :

Le long des limites séparatives, les clôtures seront constituées uniquement d'une grille ou d'un grillage à mailles soudées et laquées maintenant un effet de transparence, ces clôtures pouvant être doublées d'une haie vive.

ARTICLE 2AU 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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.

ARTICLE 2AU 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'au moins un arbre par 300 m² de terrain.

Le traitement des espaces libres doit privilégier la perméabilité aux précipitations et favoriser l'infiltration sur place des eaux de ruissellement.

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...). L'aménagement de ces espaces doit être compatible avec les conditions d'aménagement précisées dans le document « orientations d'aménagement », et définies sur chacun des quartiers ou secteurs particuliers.

En limite de parcelle, les plantations en clôture seront de préférence de type haies champêtres (halliers), arbres et arbustes d'essences locales panachées, caduques, en évitant les haies monospécifiques, et en cohérence s'il y a lieu avec les orientations d'aménagement.

Concernant les éléments de paysage (haie, bosquets, alignement d'arbres, arbres isolés...) repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques, ces plantations existantes doivent être maintenues. Dans le cas d'abattage, ces éléments seront remplacés par des plantations de qualité équivalente.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 2AU 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra mettre en place des fourreaux reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique)

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLE

ZONE A

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Cette zone comprend le **secteur AP**, identifié comme espace agricole participant à la mise en valeur des sites et des paysages, où les constructions liées à l'activité agricole sont interdites.

Sur les documents graphiques du règlement ont été identifiés les bâtiments agricoles qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, sous conditions.

Cette zone est touchée par les secteurs à risques d'inondation de la Véore (notamment le secteur AP) et de la zone submersible du Rhône.

La zone A est également touchée par les secteurs à risques technologiques liés :

- Aux zones de dangers de la canalisation SPMR : risques identifiés sur les documents graphiques par la trame « PL2 »,
- Aux zones de danger autour des silos : risques identifiés sur les documents graphiques par la trame « S ».

Les éléments de paysage identifiés et repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL : Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, et dans respect des règles propres à chacune des zones, les occupations et utilisations du sol interdites sont énumérées aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

- 1- **Dans l'ensemble de la zone A**, toute construction ou installation est interdite, à l'exception des occupations et utilisations du sol vérifiant les conditions définies à l'article A2.
Sont également interdits les parcs photovoltaïques et éoliens qui ne correspondent pas à la vocation de la zone.
- 2- **Dans le secteur AP**, toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

RAPPEL : Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions définies aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques.

Sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantées et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs.
- Les constructions et installations, y compris classées, liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière (L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une superficie pondérée au moins égale à la

Surface Minimum d'Assujettissement sur laquelle est exercée une activité agricole telle que définie à l'article L. 311 -1 du Code Rural) et dans le respect des conditions définies ci-après :

- ⇒ Les constructions doivent s'implanter à proximité immédiate du siège d'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce, sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés.
- ⇒ Les constructions à usage d'habitation sont limitées à 200 m² de surface de plancher.
- Les gîtes, chambres d'hôtes, installations pour le camping à la ferme ainsi que les locaux destinés à la vente directe des produits, sous réserve d'être intégrés aux bâtiments agricoles existants et que l'exploitation agricole soit encore en activité. Les installations liées à l'hébergement et à la vente ne doivent pas représenter plus de 30% de la surface du bâtiment d'exploitation dans lequel elles s'intègrent.
- Le changement de destination d'un bâtiment repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.123-1-5 du code de l'urbanisme (*nouvelle codification : L.151-11*) sous réserve qu'il ne soit plus fonctionnel, qu'il ne crée pas de conflit d'usage et qu'il ne compromette par l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'obtenir un avis conforme positif de la CDPENAF (Commission Départementale pour la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers).
- Les annexes - non accolées - aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elle dépend, dans la limite de 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscines). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50m².
- L'extension des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface de plancher totale initiale à condition que la surface de plancher totale initiale soit supérieure à 40m² et que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 250m² de surface de plancher (existant+extensions).

Par ailleurs, toute nouvelle construction à l'exception des annexes et piscines devra se faire à l'écart des lisières forestières (50 m) afin que la libre circulation de la grande faune soit garantie.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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.

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 publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable lorsque le réseau existe.

Pour les autres constructions ou pour les constructions à usage d'habitation non desservies par le réseau public d'eau potable, des dispositions techniques telles que captage, forage, ou puits particulier, sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

• Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ; le cas échéant, la mise en place d'un dispositif approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposée par le service gestionnaire.

Néanmoins :

- Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'eaux usées (ou pluviales) est interdit.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Il pourra être exigé, en fonction du projet et de l'avis du service gestionnaire de l'assainissement, un pré-traitement de débouage-déshuilage des eaux issues des parkings de surface et des voiries avant d'être rejetées dans le sol ou réseau interne, ou public d'eau pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En zone d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite. »

• Eaux usées autre que domestique

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

• Eaux pluviales

Tout aménagement doit comporter des dispositifs d'infiltration et/ou de stockage d'eaux pluviales (de toiture ou de voirie) adaptés à l'opération et à sa topographie (Répartition des puits d'infiltration, nombre, profondeur et capacité). Les eaux pluviales de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage domestique non alimentaire ou être infiltrées directement dans le sol.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et/ou sur le domaine public sont interdits.

Les eaux pluviales pouvant être pollués par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, ou avant d'être résorbées sur le terrain support de l'opération.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux (articles 640 et 641 du code civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

4.3. Electricité :

Les réseaux basse tension et moyenne tension doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Téléphone :

Les réseaux de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.5. Déchets :

Les constructions nouvelles doivent obligatoirement prévoir des systèmes de stockage des différentes catégories de déchets collectés sur la commune. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et à l'importance de la construction et des aires de manœuvre de dimension suffisantes devront être prévues.

Les dispositions ci-dessus sont également applicables en cas de réaménagement, réhabilitation ou reconstruction de bâtiments existants, sauf si leurs caractéristiques ne le permettent pas.

ARTICLE A 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

L'implantation des constructions doit respecter les marges de recul portées sur les documents graphiques du règlement. En l'absence d'indications portées sur ces documents graphiques, et sauf dispositions de l'article L 111-3 du code rural (principe de réciprocité), les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois sont autorisés l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, à condition de ne pas réduire le recul existant et sous réserve que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique et de respecter l'article L 111-3 susvisé.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

Sauf inscription graphique différente indiquée au zonage et sauf dispositions de l'article L 111-3 du code rural (principe de réciprocité), toute construction doit être implantée soit sur une limite séparative, soit à une distance des limites séparatives au moins égale à la demi-hauteur de la construction, avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, qui est implanté en recul et qui ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général qui peuvent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

ARTICLE A 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 10 mètres pour les bâtiments agricoles, et 8 mètres pour les habitations. Cette règle ne s'applique pas aux silos d'alimentation des bâtiments d'élevage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux. La hauteur totale des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Si la clôture est constituée d'un mur plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 m.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur.

La hauteur au faitage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5m.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect Général (tout type de bâtiment) :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages agricoles ou naturels, ...).

Tout projet de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, devra prendre en compte les composantes de l'aspect et de l'organisation du bâti avec la trame agraire du milieu environnant, (implantation dans la trame parcellaire, sens de faitage, volume, ordonnancement, ...), mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, mauresque, basque, ...).

Adaptation au terrain :

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel existant avant travaux. En cas de terrain plat, les sous-sols semi-enterrés sont interdits pour les constructions individuelles.

Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Toitures :

La simplicité des toitures est à rechercher.

Pour les toitures, l'utilisation de teinte sombre, type ardoise ou brune, est interdite.

Coloration des façades :

Les enduits des façades feront référence à la pratique traditionnelle. La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques :

Ils doivent être intégrés à la géométrie de la surface de toiture.

En cas de toiture à un ou plusieurs pans, ils doivent être intégrés dans le plan de référence du toit. Le plan de référence de la couverture étant considéré comme la ligne passant par le dessus des tuiles de couvert ou le dessus de tout autre matériau.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure de ces éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Clôture :

Les clôtures devront être perméables pour permettre la libre circulation de la petite faune.

Elles devront être constituées d'une haie aux essences variées (éviter les haies mono spécifiques) éventuellement doublée d'un grillage à grande maille.

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet, y compris les portails et portillons anciens, doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Sont par ailleurs interdits :

- les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites, de matériaux de synthèse (ferronnerie de réemploi, roues de charrette...) ou de panneaux rigides ou à claire-voie à effet occultant.
- les murs de clôtures avec des effets de maçonnerie en faux appareillages de pierre.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

Autour et à proximité immédiate des habitations existantes à la date d'approbation du PLU, et sous réserve des dispositions de l'article 10 du présent règlement, les clôtures peuvent être composées d'un mur bahut (enduit sur les 2 faces), surmonté soit d'un grillage, soit d'une grille.

Eléments annexes :

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc. doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures lorsque la configuration des constructions le permet, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

Bâtiments agricoles :

Les bâtiments agricoles devront, par leur aspect extérieur, par leur épannelage et par l'orientation des couvertures, être en harmonie avec les bâtiments principaux.

La pente des toitures des bâtiments agricoles sera comprise entre 20 et 35 % sauf dans le cas d'extension de bâtiments existants.

Les toitures mono pentes sont interdites, sauf dans le cas d'une intégration harmonieuse à un bâtiment existant, ou à la pente du terrain naturel.

Pour les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination (cf. inscription graphique au zonage), leur restauration devra être effectuée de manière à ne pas compromettre le caractère traditionnel de l'ensemble. Les matériaux employés, les enduits, les peintures, les parements devront être en harmonie avec l'ensemble.

ARTICLE A 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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.

Pour chaque construction à usage d'habitation ou changement de destination aboutissant à la création de logement, 2 places de stationnement minimum devront être réalisées par logement créé.

ARTICLE A 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...), et en évitant les haies mono spécifiques en limite des parcelles.

Toute construction de bâtiment d'élevage devra être accompagnée de plantations d'essence locale.

Les haies d'accompagnement, de protection ou de dissimulation des bâtiments agricoles ne doivent pas souligner la géométrie des bâtiments mais au contraire les intégrer dans la trame paysagère locale (orientation des alignements en fonction des vents, des écoulements des eaux, du réseau viaire, des expositions au soleil ...).

Ces haies seront constituées avec alternance d'arbustes et d'arbres, d'essences locales panachées à dominante caduque de type halliers.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Concernant les éléments de paysage (haie, alignement d'arbres, arbres isolés...): Il est fait obligation de maintenir les haies, arbres isolés, ou alignements d'arbres identifiés comme « élément de paysage à préserver » sur les documents graphiques ou, sinon, de les remplacer par des plantations d'essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE A 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE A 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Il s'agit d'une zone correspondant à des secteurs à protéger en raison notamment de la valeur des espaces naturels, de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt naturaliste ou écologique des milieux naturels rencontrés.

Cette zone est concernée par une orientation d'aménagement et de programmation.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur **NE**, réservé à des constructions et installations pour la production d'énergie renouvelable
- Le secteur **NP**, réservé à des installations d'intérêt collectif pour la découverte et la mise en valeur des sites et des paysages
- Le secteur **NL** dans lequel sont implantées des constructions et installations liées aux activités socio-éducatives, sportives ou de plein air
- Le secteur **NJ** où la vocation d'espaces « jardins potagers » est à maintenir
- Le secteur **NC** concerné par une potentielle extension de carrière

Cette zone est touchée par les secteurs à risques d'inondation de la Véore et de la zone submersible du Rhône, mais aussi, par les secteurs à risques d'inondation par ruissellement et remontée de la nappe phréatique sur le quartier de La Couronne-Dandor- Bos Codoyer.

La zone N est également touchée par les secteurs à risques technologiques liés :

- Aux zones de dangers de la canalisation SPMR : risques identifiés sur les documents graphiques par les trames « PL1 » et « PL2 »,
- Aux zones de danger autour des silos : risques identifiés sur les documents graphiques par la trame « S ».

Les éléments de paysage identifiés et les immeubles du patrimoine bâti repérés par une trame spécifique sur les documents graphiques sont soumis aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

RAPPEL : Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, les occupations et utilisations du sol interdites sont énumérées aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N.2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

RAPPEL : Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les risques naturels et/ou technologiques, et dans le respect des règles propres à chacune des zones, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux conditions définies aux articles 3 et 4 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies.

Sont autorisées, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :

1. Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées dans la zone N, y compris dans les secteurs NE, Nj, NL, NP, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers) ne sont autorisées qu'à condition que leur localisation ne dénature pas le caractère des lieux et que ces constructions ou installations présentent toutes les dispositions permettant d'éviter ou de réduire les nuisances vis à vis des lieux habités.
- Les constructions ou installations nécessaires à l'entretien, l'exploitation et le renouvellement des ouvrages de la Compagnie Nationale du Rhône (C.N.R.), et en général toutes constructions ou installations réalisées par la C.N.R ne sont autorisées qu'à condition qu'elles respectent le cadre de la concession à but multiple qu'elle a reçu de l'Etat en application de la loi du 27 Mai 1921 et des textes subséquents, et après avis conforme des services de tutelle de celle-ci.
- L'entretien des plantations identifiées au plan de zonage comme ensemble végétal à protéger - par élagage voire par abattage si ceux-ci présentent un risque pour la sécurité des usagers des bords du Rhône - est autorisée.

2. Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées dans la zone N, en dehors des secteurs NE, Nj, NL, NP, si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions, installations et ouvrages destinés à l'exploitation agricole ou forestière
- Les annexes - non accolées - aux habitations existantes, sous réserve que ces annexes soient implantées à une distance maximale de 20m du bâtiment principal de l'habitation dont elle dépend, dans la limite de 20m² de surface de plancher et d'emprise au sol (total des annexes hors piscines). La superficie du bassin de la piscine est limitée à 50m².
- L'extension des constructions à usage d'habitation existante à la date d'approbation du PLU dans la limite de 33% de la surface de plancher totale initiale à condition que la surface de plancher totale initiale soit supérieure à 40m² et que la surface de plancher totale de la construction après travaux n'excède pas 250m² de surface de plancher (existant+extensions).
- Le changement de destination d'un bâtiment repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques du règlement en application de l'article L.123-1-5 (*nouvelle codification : L.151-11*) du code de l'urbanisme sous réserve qu'il ne soit plus fonctionnel, qu'il ne crée pas de conflit d'usage et qu'il ne compromette par l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'obtenir un avis conforme positif de la CDNPS (Commission Départementale de la Nature, des paysages et des sites).
- Tous travaux portant sur un élément du patrimoine bâti repéré par une trame spécifique sur les documents graphiques en tant qu'élément de paysage, ne sont autorisés que s'ils préservent la valeur patrimoniale, l'aspect et les caractéristiques architecturales (aspect extérieur, volume, matériaux...) de ces éléments du patrimoine bâti.

3. Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées dans le secteur Nj si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les abris de jardin, d'une superficie de surface de plancher au plus égale à 12 m², extensions comprises, sous réserve qu'ils soient associés à une activité de jardinage.
4. **Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées dans le secteur NL si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**
 - Les constructions nouvelles doivent être des équipements collectifs publics et être liées à des activités socio-éducatives ou à des activités de sport ou de loisirs.
 5. **Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées dans le secteur NP si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**
 - Les aménagements légers de type mobilier urbain à condition qu'ils soient démontables.
 6. **Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées dans le secteur NE si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**
 - Les installations de capteurs photovoltaïques au sol à condition qu'ils s'intègrent au mieux dans l'environnement naturel.
 7. **Les occupations et utilisations suivantes sont autorisées dans le secteur NC si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :**
 - L'ouverture et l'exploitation de carrière pour extraction temporaire (≤ 5 ans) de granulats dès lors qu'elles soient inscrites à l'intérieur d'un périmètre de « richesse du sol et sous-sol » figurant au document graphique et à condition que cette extraction ne compromette pas l'extension de la station d'épuration adjacente et que le site soit réhabilité (notamment par création d'une plateforme avec travaux de terrassement utiles à une future extension des ouvrages d'assainissement et/ou retour en prairie ; ce terrassement devant permettre de retrouver le niveau du terrain naturel initial) pour permettre à terme l'extension des ouvrages d'assainissement (station d'épuration) par l'autorité compétente.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC ET DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

3.1. Accès :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte à la circulation publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des usagers des voies publiques et des personnes utilisant cet 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.

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 publiques, l'accès carrossable direct à la propriété pourra être exigé sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Le long des routes départementales, les accès directs sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies publiques ou privées doivent être adaptés aux besoins, à l'importance et à la destination des constructions ou des aménagements qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics, et de manière à ce que les caractéristiques de ces voies ne rendent pas difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable, lorsque celui-ci existe.

Pour les autres constructions ou pour les constructions à usage d'habitation non desservies par le réseau public d'eau potable, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier, sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement ; le cas échéant, la mise en place d'un dispositif approprié (pompe de refoulement par exemple) peut être imposée par le service gestionnaire.

Néanmoins :

- Le déversement des eaux de piscine dans le réseau d'eaux usées (ou pluviales) est interdit.
- Le déversement des effluents, autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités est soumis à autorisation préalable. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Il pourra être exigé, en fonction du projet et de l'avis du service gestionnaire de l'assainissement, un pré-traitement de débouage-déshuilage des eaux issues des parkings de surface et des voiries avant d'être rejetées dans le sol ou réseau interne, ou public d'eau pluviales.

Lorsque le terrain est situé en contrebas du réseau collectif existant, son raccordement aux collecteurs par dispositifs individuels appropriés (pompe de refoulement par exemple) peut être imposé.

En zone d'assainissement non collectif, une filière d'assainissement autonome doit être mise en place ; elle devra être appropriée à la nature du terrain et du sol, être dimensionnée en fonction des caractéristiques de la construction et être conforme à la réglementation en vigueur. Pour cela une étude de définition de filière doit être réalisée. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

- **Eaux usées autre que domestique**

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

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement doit comporter des dispositifs d'infiltration et/ou de stockage d'eaux pluviales (de toiture ou de voirie) adaptés à l'opération et à sa topographie (Répartition des puits d'infiltration, nombre, profondeur et capacité).

Les eaux pluviales de toiture considérées comme propres pourront être récupérées pour un usage domestique non alimentaire ou être infiltrées directement dans le sol.

En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le rejet des eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées et/ou sur le domaine public sont interdits.

Les eaux pluviales pouvant être pollués par les activités humaines doivent être traitées avant rejet dans le réseau public d'eaux pluviales, s'il existe, ou avant d'être résorbées sur le terrain support de l'opération.

Les constructions ou aménagements ne doivent en aucun cas créer un obstacle à l'écoulement des eaux (articles 640 et 641 du code civil) et doivent être conçus de manière à permettre une percolation naturelle en limitant l'imperméabilisation des sols.

4.3. Electricité :

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

ARTICLE N 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour toute construction rejetant des eaux usées qui ne serait pas raccordée au réseau public d'assainissement, la surface, la forme des parcelles et la nature du sol doivent permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur.

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

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

Sauf dispositions contraires portées au document graphique, en zone N, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique. Cette distance est portée à 15 m le long de la RN7, pour constructions et ouvrages situés sur les terrains supports de la station d'épuration et de l'emplacement réservé N°11.

En zone NL, les constructions doivent être implantées à 3 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, l'aménagement et l'extension de constructions existantes à la date d'approbation de la révision du PLU et comprises en tout ou partie entre l'alignement et le recul imposé, sont autorisés à condition de ne pas réduire le recul existant et à condition que les travaux envisagés ne soient pas de nature à mettre en cause la sécurité des biens et des personnes circulant sur la voie ouverte à la circulation publique.

De plus, le recul n'est pas obligatoire pour les constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris bus, etc...) Ces implantations pourront être réalisées à l'alignement des emprises des voies publiques ou, entre l'alignement et le recul imposé pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

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

RAPPEL : L'implantation des constructions doit respecter les indications portées sur les documents graphiques et être compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation.

En l'absence d'indications sur les documents graphiques, ou dans les orientations d'aménagement et de programmation, toute construction ou partie de construction doit être édifiée soit sur une limite séparative, soit en recul des limites séparatives à une distance au moins égale à la demi-hauteur de la construction avec un minimum de 4 mètres.

Ces règles de recul ne s'appliquent pas :

- à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, qui est implanté en recul et qui ne respecte pas les règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement entre la construction existante et la plus proche limite séparative ;
- aux constructions et ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général qui peuvent être édifiés selon un recul minimum de 1 mètre par rapport à la limite séparative.

Les bassins des piscines seront obligatoirement implantés à 4 mètres au moins des limites séparatives.

ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues) ne peut excéder 8 mètres.

Les équipements d'intérêt collectif pourront atteindre une hauteur de 15 mètres maximum.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux installations à caractère technique, ainsi qu'à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur. Pour ces bâtiments, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

Dans les secteurs Nj, NP et NE, la hauteur au faitage des constructions à usage d'annexes, mesurée à partir du sol naturel avant travaux, ne pourra excéder 5m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Aspect général :

De par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leur implantation et leur aspect extérieur, les bâtiments, les clôtures, les ouvrages, à édifier ou à modifier ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du contexte environnant (constructions, organisation, paysages naturels,...).

Les constructions ne doivent pas présenter un aspect général ou des éléments architecturaux d'un type régional affirmé et étranger à la région (exemples : aspect chalet de montagne, architecture d'inspiration espagnole, basque ou mauresque, ...).

Les projets de construction nouvelle, d'agrandissement ou de modification de bâtiment existant à la date d'approbation de la révision du PLU, doivent prendre en compte les composantes du milieu environnant (organisation du bâti, sens de faitage, volume, ordonnancement, disposition des arbres et des espaces boisés existants, trame viaire et parcellaire, implantation dans la pente s'il y a lieu,...), en référence à l'architecture traditionnelle, mais cela n'exclut pas la possibilité de recourir à une architecture contemporaine dont l'aspect est en accord et en harmonie avec les composantes du site dans lequel s'inscrit la construction.

Les projets d'écriture contemporaine exprimant une recherche architecturale, mais aussi des innovations en matière de développement durable dans le fonctionnement et la conception des constructions (qualité environnementale des constructions) sont encouragés.

D'une façon générale, les constructions et les ouvrages doivent s'adapter à la topographie et au profil du terrain naturel. Tout projet ne doit pas générer d'exhaussements ou d'affouillements de sol qui seraient susceptibles de porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux, au site et au paysage naturel ou bâti ou qui seraient susceptibles de contrarier l'écoulement naturel des eaux pluviales de surface ; et notamment :

- les effets de buttes en terre de rapport,
- la création de plates-formes en déblai / remblai,
- les accès au sous-sol en tranchées non intégrées.

Les déblais et remblais devront être limités et régalez en pente douce, afin de ne pas générer de différence de niveau entre les propriétés riveraines, notamment le long des limites séparatives.

Bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes doivent avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des bâtiments principaux (dimensions matériaux couleurs,...).

Coloration des façades :

Les enduits des façades feront référence à la pratique traditionnelle. La couleur blanche et les enduits d'aspect plastifiant sont proscrits.

Menuiseries :

Dans le cas de travaux portant sur un bâtiment ancien (extension ou réhabilitation d'un bâtiment ancien existant), l'utilisation de matériaux contemporains doit respecter les caractéristiques initiales des menuiseries et la composition architecturale d'ensemble du bâtiment.

En cas de pose de volets roulants, les coffres devront impérativement être posés à l'intérieur des constructions ou être dissimulés derrière des lambrequins ou, dans le cas de constructions neuves, former linteau intégré dans la maçonnerie.

Capteurs solaires, panneaux photovoltaïques, verrières, châssis et fenêtre en toiture :

Ces éléments de toiture constitués d'une face extérieure vitrée doivent être intégrés à la géométrie de la surface de toiture.

Dans tous les cas, la face vitrée extérieure des éléments de couverture ne doit pas occasionner de réflexion solaire (éblouissement).

Paraboles et climatiseurs :

Les paraboles, les antennes de toit et les climatiseurs doivent être implantés de manière à être le moins visible possible des voies ouvertes à la circulation publique et, pour les climatiseurs, de manière à ne pas aggraver les nuisances de bruit vis-à-vis des habitations environnantes.

Clôtures :

Les murs, murets et murs de soutènement traditionnels en pierre ou en galet, y compris les portails et portillons anciens, seront conservés ; ils doivent être entretenus et restaurés dans le respect de l'aspect d'origine.

Si la clôture est constituée d'un mur, celui-ci n'excédera pas une hauteur maximum de 0,60 m ; il pourra être surmonté ou non d'une grille ajourée ou de panneaux rigides à mailles soudées et laquées maintenant un effet de transparence.

Ces limites ne s'appliquent pas à la réfection de murs de clôture existants à la date d'approbation de la révision du PLU, et dépassant cette hauteur

En limite des emprises publiques et sur les limites séparatives, les murs ou les murets doivent être recouverts d'un enduit sur les deux faces. Sont par ailleurs interdits :

- les clôtures fantaisistes et compliquées ou composées de matériaux hétéroclites, de matériaux de synthèse (feronnerie de réemploi, roues de charrette...) ou de panneaux rigides ou à claire-voie à effet occultant.
- les murs de clôtures avec des effets de maçonnerie en faux appareillages de pierre.

Les portails doivent être simples et en adéquation avec la clôture.

Eléments annexes :

Les éléments annexes tels que coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, locaux déchets etc. doivent être intégrés dans les murs des constructions ou des clôtures lorsque la configuration des constructions le permet, ou bien s'implanter selon une logique de dissimulation dans la structure végétale soit existante, soit à créer de manière à atténuer l'impact visuel de ces éléments.

ARTICLE N 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES 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.

Pour chaque construction à usage d'habitation ou changement de destination aboutissant à la création de logement, 2 places de stationnement minimum devront être réalisées par logement créé.

Pour chaque activité autorisée par changement de destination des bâtiments existants à la date d'approbation du PLU, 2 places de stationnement minimum jusqu'à 80 m² de surface de plancher. Au-delà de 80 m², prévoir une place supplémentaire par tranche de 100 m² supplémentaire.

ARTICLE N 13 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Les plantations sur les espaces libres constituant l'accompagnement végétal des constructions seront réalisées sous forme de haies vives, de bosquets ou d'arbres isolés, avec des essences adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...), et en évitant les haies mono spécifiques en limite des parcelles.

Il est fait obligation de maintenir les haies ou alignement d'arbres identifiés comme « élément de paysage à préserver » sur les documents graphiques ou, sinon, de les remplacer par des plantations d'essences locales.

Les espaces boisés classés figurant au plan sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Pour les constructions situées en bordure des massifs boisés, il est fait obligation de débroussaillage et d'entretien des espaces dans un périmètre de 50 mètres autour des constructions.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ARTICLE N 15 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non règlementé.

ARTICLE N 16 - LES OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEaux DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non règlementé.