

*Vu pour rester annexé à la délibération
du conseil municipal du 25 juillet 2016*



Modification n°8 – juillet 2016

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	6
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	57
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE AGRICOLES	86
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE	94
TITRE VI - ARTICLE 11	104

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la commune de Loriol.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

- 1) Les articles d'ordre public du règlement national d'urbanisme énumérés à l'article R 111.1 du Code de l'Urbanisme demeurent applicables, à savoir :
 - Article R 111.2 concernant la sécurité et la salubrité publiques.
 - Article R 111.4 concernant la desserte par les voies, les accès et le stationnement.
 - Article R 111.14.2 concernant le respect de l'environnement.
 - Article R 111.15 relatif aux directives d'aménagement nationales
 - Article R 111.21 concernant la qualité architecturale et l'aspect extérieur.
- 2) Toute occupation ou utilisation du sol est tenue de respecter les servitudes d'utilité publique annexées au Plan Local d'Urbanisme.
- 3) Demeurent applicables les articles du Code de l'Urbanisme et autres législations, concernant notamment :
 - . le sursis à statuer
 - . le droit de préemption urbain
 - . les zones d'aménagement différé et les périmètres provisoires de zones d'aménagement différé
 - . les vestiges archéologiques découverts fortuitement
 - . les règles d'urbanisme des lotissements maintenus (article L 315.2.1)

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

- Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II du présent règlement sont :
 - . UA
 - . UB
 - . UC
 - . UD
 - . UE
 - . U
- Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III du présent règlement sont :
 - . AU
 - . AUa et AUb
 - . AUi et AUic
- La zone agricole à laquelle s'applique les dispositions du titre IV du présent règlement sont :
 - . A
- La zone naturelle à laquelle s'applique les dispositions du titre V du présent règlement sont :
 - . N, et le secteur NL

Ces différentes zones ou secteurs sont délimités sur le plan et repérés par leurs indices respectifs.

Le Plan Local d'Urbanisme définit également :

- . les emplacements réservés aux voies, ouvrages publics et installations d'intérêt général.
- . l'emplacement réservé est délimité sur le plan et repéré par un numéro. Sa destination, sa superficie et son bénéficiaire sont consignés sur la liste annexe des emplacements réservés.
- . les espaces boisés classés à conserver ou à créer (article R 123-18-3 du Code de l'Urbanisme).
- . Les secteurs concernés par un risque d'inondation

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme) rendues

nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, l'autorisation d'exécuter des travaux ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Par adaptation mineure, il faut entendre les assouplissements qui peuvent être apportés sans aboutir à un changement du type d'urbanisation et sans porter atteinte aux droits des tiers, en excluant tout écart important entre la règle et l'autorisation accordée.

ARTICLE 5 - RAPPELS ET DISPOSITIONS CONCERNANT L'ENSEMBLE DES ZONES

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurés au document graphique, à l'exception de celles qui en sont dispensées par l'arrêté préfectoral du 18 septembre 1978.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés à l'exception de ceux qui figurent à l'article L 311.2 du Code forestier et interdits dans les espaces boisés classés.
- Les démolitions sont soumises au permis de démolir dans les cas visés par l'article L 430-1, a), b), c), d), e), f) et g) du Code de l'Urbanisme.
- En cas de contraintes liées à l'exploitation d'ouvrages publics, les implantations en bordure des voies publiques ou privées peuvent être autorisées dans la mesure où cela ne crée pas de gêne en matière de sécurité ou de visibilité.
- La hauteur des constructions est calculée à l'égout des toitures.
- **Dans les zones concernées par le risque d'inondation**, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, le plancher utilisable des constructions après travaux sera obligatoirement situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et les sous sols sont interdits. Les clôtures seront à clair voie.
- **Dans les secteurs concernés par la présence d'un risque technologique**, les Etablissements recevant du public et les constructions à usage d'habitat autre que le gardiennage sont interdits.
- Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A7, sont admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classés ; nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

Centre historique de Loriol, couvert par la ZPPAUP, dont le règlement s'applique sur l'ensemble de la zone UA.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Constructions agricoles
- Constructions Industrielles
- Constructions artisanales
- les carrières
- les dépôts de véhicules, les caravanes isolées, hôtel restaurant en rez-de-chaussée en habitat
- le changement de destination de locaux commerciaux est interdit dans les rues suivantes : grande rue, rue Marchande, rue de la Faurie, place de l'Eglise et avenue de la République, Avenue du Général de Gaule.

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, le plancher utilisable des constructions après travaux sera obligatoirement situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et les sous sols sont interdits. Les clôtures seront à clair voie.

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

Sont autorisées les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- Toute construction nouvelle, les annexes, les extensions doivent être compatibles avec la réglementation de la ZPPAUP.

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 :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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 doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UA 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.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...), après accord des STM.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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.

4.3. Electricité – Téléphone - Télévision :

Les réseaux Electricité et Téléphone doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent être éclairées.

ARTICLE UA 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

Toute construction doit respecter l'implantation du bâtiment qu'elle remplace et dont la démolition a été autorisée.

Des dispositions différentes pourront être admises également :

- pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs ...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage ;
- lorsque l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause les conditions de sécurité aux abords de la voie publique.
- lorsque l'application de cette règle aux constructions ou aux clôtures risque de remettre en cause le bon ordonnancement d'une rue, ou le paysage urbain du centre.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

Se reporter au règlement de la ZPPAUP.

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

Se reporter au règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au règlement de la ZPPAUP.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

La hauteur des bâtiments doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.

Les murs de clôtures doivent être reconstruits à l'identique.

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

Se reporter au règlement de la ZPPAUP.

Les antennes et les paraboles doivent être implantées en toiture.
Pour les collectifs et les individuels groupés, une seule antenne par opération.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 300 m de ce dernier.

Les normes minimum suivantes sont exigées :

- Pour les constructions ou réhabilitation à usage d'habitation, 1 place par logement.
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 60 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 60 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 100 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage d'hôtellerie : 0,80 place par chambre et par tranche de 25m² de surface hors œuvre nette destinés à la restauration

Ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de réhabilitation du bâti ancien n'occasionnant pas de création d'unité de logement nouvelle, ou de surface réservée à un autre usage que le logement.

Les aires de stationnement extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places.

En cas d'impossibilité technique, il est fait application de l'article L 421-3 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme qui autorise le versement de la participation prévue qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement. (cf. délibération du CM du 07/07/2006)

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

1) Espaces boisés classés :

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

2) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Le long des voies faisant l'objet d'orientations d'aménagement, on se reportera aux croquis en coupe et en plan pour définir la nature, l'organisation et les implantations de végétaux. Ces espaces devront être particulièrement soigné de façon à assurer un continuum végétal unifié pour fédérer au mieux les espaces.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés (cf. règlement de la ZPPAUP).

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre, ou pour 4 places de stationnement.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE UB

**Zone urbaine périphérique du centre
historique à vocation d'habitat,
d'équipement, de commerce.**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

Cette zone urbaine comprend un sous secteur dénommé **UB1**, concerné par des règles de hauteur spécifiques et un sous-secteur **UB2**, qui correspond au quartier de la Filature. Il s'agit d'une zone urbaine périphérique du centre historique à vocation d'habitat, d'équipement, de commerce. Les constructions y sont autorisées dans le cadre d'une cohérence d'aménagement d'ensemble dont les conditions d'urbanisation sont définies dans le document du présent PLU dénommé « Orientation particulière d'aménagement », pièce n°5, ainsi que le présent règlement (pièces écrites et graphiques).

La zone UB2 est couverte par des orientations d'aménagement et de programmation au sein de l'article L 123-1 du CU. Celles-ci définissent les conditions d'un aménagement cohérent et de qualité du secteur. Les occupations et utilisations du sol doivent être compatibles avec ces orientations d'aménagement et de programmation dans les conditions définies par l'article L 123-5 du CU.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- agricole
- Industriel
- Artisanal (sauf aménagement et extension des installations existantes)
- les carrières
- Les campings et les caravanes isolées
- les dépôts divers de véhicules

- le changement de destination de locaux commerciaux est interdit dans les rues suivantes : Avenue Charles de Gaule et Avenue de la République.

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, le plancher utilisable des constructions après travaux sera obligatoirement situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et les sous sols sont interdits. Les clôtures seront à clair voie.

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

Sont autorisées dans la zone UB, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'activité artisanale sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. L'extension est limitée à une seule fois la surface pré existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- Les abris de jardins sont limités à 12 m²

En sous secteur UB2 :

Toutes les opérations et utilisation du sol sont admises, sauf celles interdites à l'article 1,

Sont admises sous conditions :

- la démolition des bâtiments tels que désignés dans l'orientation particulière d'aménagement,
- l'aménagement des constructions existantes à maintenir telles que définies dans l'orientation particulière d'aménagement, sont autorisés sous réserves de ne pas remettre en cause l'aménagement futur du secteur, en cohérence avec les choix portés dans l'orientation d'aménagement.

Eléments du paysage au titre de l'article L123-1-5 7° du CU :

La couverture arborée identifiée au document graphique au titre de l'article L 123-1-5-7° du Code de l'Urbanisme, par une trame paysagère, sont des espaces boisés ou des haies, existants ou à créer, qui doivent être préservés, développés et mis en valeur. Tout projet (abattage et coupes d'arbres) susceptible de porter atteinte à la qualité de cette couverture arborée devra faire l'objet d'une déclaration préalable au titre du Code de l'Urbanisme. Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation en quantité et qualité équivalente.

Dans ces espaces (haies et boisements), sont admis :

- les travaux ne compromettant par leur caractère,
- les travaux nécessaires à l'accueil du public, à l'entretien, la réorganisation et la mise en valeur des espaces concernés,
- l'aménagement de traversée de ces espaces par des voies et cheminements piétons cycles.

Toute coupe ou abattage d'arbres est soumis à replantation par compensation en quantité et qualité équivalente, en particulier les arbres de haute tige. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 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 à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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 nationales 7 et 304, et de la route départementale 104, les accès carrossables 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 doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

En sous secteur UB2 :

La largeur des nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation doivent avoir une emprise de 10 mètres minimum et doivent permettre le passage ou la manœuvre de véhicules de services publics.

La largeur des voies modes doux doit être de 2,50 mètres minimum pour les cycles et piétons (espace partagé).

ARTICLE UB 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.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...), après accord des STM.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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.

4.3. Electricité, Téléphone, Télévision :

Les réseaux Electricité, Téléphone et Télévision doivent être réalisés en souterrain. La réception collective de télévision est obligatoire dans les constructions de logements collectifs.

4.4. Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent être éclairées.

ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

A moins que le plan de zonage n'indique une distance de recul (le long du Boulevard Frédéric Mistral), ou que des dispositions de recul ne soient indiquées dans les orientations

d'aménagement, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies, sauf dans les cas suivants :

- Les annexes sont dispensées de ce retrait.
- Le long des voies repérées au plan de zonage par une trame spécifique. Les constructions doivent être alors implantées à l'alignement actuel ou futur de la voie.
- pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long des voies de desserte intérieure. Le retrait sera alors réglementé par le plan d'aménagement du projet.
- le long des cheminements piétons-cycles.
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Pour les extensions et surélévations de constructions existantes implantées selon un alignement différent de celui imposé dans la zone. Ces extensions pourront se faire à l'alignement des constructions existantes.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres. Les piscines devront être implantées à 1 mètre minimum de la limite séparative.

La hauteur des bâtiments constituant des annexes aux logements, et édifiés en limite séparative est limitée à 3,5 m.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

Cette hauteur ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur des bâtiments d'annexe est limitée à 3,50 mètres.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.
Cette hauteur ne peut excéder 1,80 mètres.

En secteur UB1, la hauteur des constructions est limitée à R+2.

En sous secteur UB2 :

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser 10 mètres de hauteur à l'égout. Les constructions existantes réhabilitées devront conserver les mêmes hauteurs.

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

Se reporter au titre VI
Les paraboles sont interdites en façade.

En sous secteur UB2 :

Volumétrie :

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Elles devront répondre à l'architecture des bâtiments existants par des gabarits qui n'excéderont pas la largeur et la hauteur de la partie longitudinale du bâtiment principal.

Toitures et couvertures :

Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

Pour les constructions neuves :

Les toitures terrasses sont autorisées à condition que l'acrotère ne dépasse pas la passe de toit du corps de bâtiment principal (partie la plus basse).
Les balcons et terrasses doivent être intégrés à la volumétrie des bâtiments.

Pour les constructions conservées :

Il sera nécessaire de restituer le découpage des menuiseries adaptées aux ouvertures d'origine.

Il sera nécessaire de composer un aménagement qui répond à l'adaptation d'un bâtiment industriel à des logements et à l'esprit des bâtiments anciens.

Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ajourées ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Leur visibilité depuis l'espace public reste exceptionnelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 300 m de ce dernier.

Les normes minimum suivantes sont exigées :

- Pour les constructions ou réhabilitation à usage d'habitation, 1 place par logement.
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 60 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 60 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 100 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage d'hôtellerie : 0,80 place par chambre et par tranche de 25m² de surface hors œuvre nette destinés à la restauration

Ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de réhabilitation du bâti ancien n'occasionnant pas de création d'unité de logement nouvelle, ou de surface réservée à un autre usage que le logement.

Les aires de stationnement extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places.

Des emplacements seront réservés pour le stationnement des deux roues, des poussettes, des bacs poubelles.

En sous secteur UB2 :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Les poches de stationnements identifiées sur l'orientation particulière d'aménagement doit être respectées et paysagers selon les principes définis à l'orientation d'aménagement et de programmation.

Le nombre de places de stationnement ne doit pas être inférieur 1 place de stationnement logement.

En cas d'impossibilité technique, il est fait application de l'article L 421-3 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme qui autorise le versement de la participation prévue qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement. (cf. délibération du CM du 07/07/2006)

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

1. Espaces boisés classés :

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

2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Le long des voies faisant l'objet d'orientations d'aménagement, on se reportera aux croquis en coupe et en plan pour définir la nature, l'organisation et les implantations de végétaux. Ces espaces devront être particulièrement soigné de façon à assurer un continuum végétal unifié pour fédérer au mieux les espaces.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre, ou pour 4 places de stationnement.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement et aménagés en espaces verts ou de jeu.

En sous secteur UB2 :

- les bandes de stationnement qui seraient aménagées le long de la voie indiquée sur le schéma de l'orientation d'aménagement seront fragmentées tous les 4 places de stationnement par une bande plantée d'arbustes en bosquets ou arbre de haute tige,
- le traitement des poches de stationnement devra prévoir au moins un arbre de haute tige pour 4 places.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

ZONE UC
Zone urbaine périphérique du centre à
vocation principale d'habitat, et de densité
moyenne

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- agricole
- Industriel
- Artisanal et commercial (sauf aménagement et extension des installations existantes)
- les carrières
- Les campings, sauf dans le secteur UCL
- les dépôts divers de véhicules
- les caravanes isolées
- les constructions hôtelières

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, le plancher utilisable des constructions après travaux sera obligatoirement situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et les sous sols sont interdits. Les clôtures seront à clair voie.

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

Sont autorisées dans la zone UC, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'activité artisanale sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. L'extension est limitée à une seule fois la surface pré existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- Les abris de jardins sont limités à 12m²

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 :

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

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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 de la route nationale 304, et de la route départementale 104, les accès carrossables 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 doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UC 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.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...), après accord des STM.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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.

4.3. Electricité, Téléphone, Télévision :

Les réseaux Electricité, Téléphone et Télévision doivent être réalisés en souterrain. La réception collective de télévision est obligatoire dans les constructions de logements collectifs et de logements groupés.

4.4. Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent être éclairées.

ARTICLE UC 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

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

A moins que le plan de zonage n'indique une distance de recul (le long du Boulevard Frédéric Mistral), ou que des dispositions de recul ne soient indiquées dans les orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies, sauf dans les cas suivants :

- pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure. Le retrait sera alors réglementé par le plan d'aménagement du projet.
- le long des cheminements piétons-cycles.

- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Dans le cas d'aménagement ou d'extension d'un bâtiment existant, les règles, ci-dessus, peuvent ne pas s'appliquer sans avoir pour effet de réduire le recul existant.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

- Les annexes peuvent être implantées avec un retrait de 3 mètres minimum.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à 3 mètres. Les piscines devront être implantées à 1 mètre minimum de la limite séparative.

La hauteur des bâtiments constituant des annexes aux logements, et édifiés en limite séparative est limitée à 3,5 m.

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

Cette hauteur ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des bâtiments d'annexe est limitée à 3,50 mètres à l'égout du toit.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.
Cette hauteur ne peut excéder 1,80 mètres.

En cas de forte pente naturelle, on pourra admettre un dépassement de cette limite.

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

Se reporter au titre VI

Les paraboles sont interdites en façade.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 300 m de ce dernier.

Les normes minimum suivantes sont exigées :

- Pour les constructions ou réhabilitation à usage d'habitation, 1 place par logement.
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 60 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 60 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 100 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage d'hôtellerie : 0,80 place par chambre et par tranche de 25m² de surface hors œuvre nette destinés à la restauration

Ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de réhabilitation du bâti ancien n'occasionnant pas de création d'unité de logement nouvelle, ou de surface réservée à un autre usage que le logement.

Les aires de stationnement extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places.

Des emplacements seront réservés pour le stationnement des deux roues, des poussettes, des bacs poubelles.

En cas d'impossibilité technique, il est fait application de l'article L 421-3 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme qui autorise le versement de la participation prévue qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement. (cf. délibération du CM du 07/07/2006)

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

1. Espaces boisés classés :

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

2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Le long des voies faisant l'objet d'orientations d'aménagement, on se reportera aux croquis en coupe et en plan pour définir la nature, l'organisation et les implantations de végétaux. Ces espaces devront être particulièrement soigné de façon à assurer un continuum végétal unifié pour fédérer au mieux les espaces.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre, ou pour 4 places de stationnement.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement et aménagés en espaces verts ou de jeu.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS est limité à 0,5 sur l'ensemble de la zone UC

ZONE UD
**Zone urbaine périphérique à vocation
principale d'habitat, et de densité faible**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- Agricole, à l'exception des extensions et aménagements des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage.
- Industriel
- Artisanal et commercial (sauf aménagement et extension des installations existantes au moment de l'approbation du PLU)
- Les campings
- Les constructions hôtelières
- les carrières
- les dépôts divers de véhicules et le stationnement de longue durée de caravanes isolées.

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, le plancher utilisable des constructions après travaux sera obligatoirement situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et les sous sols sont interdits. Les clôtures seront à clair voie.

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

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

- l'évolution des installations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'activité artisanale et commerciale sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. L'extension est limitée à une seule fois la surface pré existante.

- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- Les abris de jardins sont limités à 12 m².

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 :

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

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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 de la route nationale 304, et de la route départementale 104, les accès carrossables 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 doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UD 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.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...), après accord des STM.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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.

A défaut de réseau public, et uniquement dans les secteurs UDa, le traitement des eaux usées sera assuré par un système autonome conforme aux exigences du SGA de Lorient.

4.3. Electricité, Téléphone, Télévision :

Les réseaux Electricité, Téléphone et Télévision doivent être réalisés en souterrain.

La réception collective de télévision est obligatoire dans les constructions de logements collectifs.

4.4. Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent être éclairées.

ARTICLE UD 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies, sauf dans les cas suivants :

- pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure. Le retrait sera alors réglementé par le plan d'aménagement du projet.
- le long des cheminements piétons-cycles.
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative. Leur hauteur est limitée à 3,5 m.

Les piscines devront être implantées à 1 mètre minimum de la limite séparative

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

Cette hauteur ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des bâtiments d'annexe est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.
Cette hauteur ne peut excéder 1,80 mètres.

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

Se reporter au titre VI

Les paraboles sont interdites en façade.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 300 m de ce dernier.

Les normes minimum suivantes sont exigées :

- Pour les constructions ou réhabilitation à usage d'habitation, 1 place par logement.
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 60 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 60 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 100 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage d'hôtellerie : 0,80 place par chambre et par tranche de 25m² de surface hors œuvre nette destinés à la restauration

Ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de réhabilitation du bâti ancien n'occasionnant pas de création d'unité de logement nouvelle, ou de surface réservée à un autre usage que le logement.

Les aires de stationnement extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places.

Des emplacements seront réservés pour le stationnement des deux roues, des poussettes, des bacs poubelles.

En cas d'impossibilité technique, il est fait application de l'article L 421-3 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme qui autorise le versement de la participation prévue qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement. (cf. délibération du CM du 07/07/2006).

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

1. Espaces boisés classés :

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

2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Le long des voies faisant l'objet d'orientations d'aménagement, on se reportera aux croquis en coupe et en plan pour définir la nature, l'organisation et les implantations de végétaux. Ces espaces devront être particulièrement soigné de façon à assurer un continuum végétal unifié pour fédérer au mieux les espaces.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre, ou pour 4 places de stationnement.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement et aménagés en espaces verts ou de jeu.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS est limité à 0,3 sur l'ensemble de la zone UD

ZONE UE
**Zone urbaine périphérique à vocation
principale d'habitat, et de densité très faible**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- Agricole, à l'exception des extensions et aménagements des constructions agricoles existantes à la date d'approbation du PLU, et sous réserve de ne pas engendrer de nuisances pour le voisinage.
- Industriel
- Artisanal et commercial (sauf aménagement et extension des installations existantes)
- Les campings
- Les constructions hôtelières
- les carrières
- les dépôts divers de véhicules
- les caravanes isolées

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, le plancher utilisable des constructions après travaux sera obligatoirement situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et les sous sols sont interdits. Les clôtures seront à clair voie.

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

Sont autorisées dans la zone UE, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :

- l'évolution des installations agricoles existantes à la date d'approbation du PLU
- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, transports collectifs) et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux et est rendue indispensable par des nécessités techniques.
- L'aménagement et l'extension des constructions existantes à usage d'activité artisanale sont autorisés dans la mesure où, par leur fréquentation induite, elles ne risquent pas de nuire à la sécurité, la salubrité, la tranquillité ou à la bonne ordonnance des quartiers environnants. L'extension est limitée à une seule fois la surface pré existante.
- Les affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

- Les abris de jardins sont limités à 12 m².

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 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 à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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 de la route nationale 304, et de la route départementale 104, les accès carrossables 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 doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE UE 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.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...), après accord STM.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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.

A défaut de réseau public, et uniquement dans les secteurs UEa, le traitement des eaux usées sera assuré par un système autonome conforme aux exigences du SGA.

4.3. Electricité, Téléphone, Télévision :

Les réseaux Electricité, Téléphone et Télévision doivent être réalisés en souterrain.

La réception collective de télévision est obligatoire dans les constructions de logements collectifs.

4.4. Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent être éclairées.

ARTICLE UE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies, sauf dans les cas suivants :

- Le long des voies repérées au plan de zonage. Les constructions doivent être alors implantées à l'alignement de la voie.
- pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure. Le retrait sera alors réglementé par le plan d'aménagement du projet.
- le long des cheminements piétons-cycles.
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative. Leur hauteur est limitée à 3,5 m.

Les piscines devront être implantées à 1 mètre minimum de la limite séparative

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à 0,30

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

Cette hauteur ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des bâtiments d'annexe est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.
Cette hauteur ne peut excéder 1,80 mètres.

En cas de forte pente naturelle, on pourra admettre un dépassement de cette limite.

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

Se reporter au titre VI

Les paraboles sont interdites en façade.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 300 m de ce dernier.

Les normes minimum suivantes sont exigées :

- Pour les constructions ou réhabilitation à usage d'habitation, 1 place par logement.
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 60 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 60 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 100 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage d'hôtellerie : 0,80 place par chambre et par tranche de 25m² de surface hors œuvre nette destinés à la restauration

Ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de réhabilitation du bâti ancien n'occasionnant pas de création d'unité de logement nouvelle, ou de surface réservée à un autre usage que le logement.

Les aires de stationnement extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places.

Des emplacements seront réservés pour le stationnement des deux roues, des poussettes, des bacs poubelles.

En cas d'impossibilité technique, il est fait application de l'article L 421-3 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme qui autorise le versement de la participation prévue qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement. (cf. délibération du CM du 07/07/2006)

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

1. Espaces boisés classés :

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

2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Le long des voies faisant l'objet d'orientations d'aménagement, on se reportera aux croquis en coupe et en plan pour définir la nature, l'organisation et les implantations de végétaux. Ces espaces devront être particulièrement soigné de façon à assurer un continuum végétal unifié pour fédérer au mieux les espaces.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre, ou pour 4 places de stationnement.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement et aménagés en espaces verts ou de jeu.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS est limité à 0,1 sur l'ensemble de la zone UE. En application de l'article L128.1 du Code de l'Urbanisme, il peut être accordé une bonification de 20%, portant le COS à 0,12, dans la limite du respect des autres règles établies par le règlement, pour les constructions satisfaisants à des critères de performance énergétique élevée dépassant la norme en vigueur (exemple : niveau « Effinergie plus » par rapport à la RT 2012).

ZONE Ui
zones d'accueil des activités industrielles,
artisanales et commerciales. Quartier de
Champgrand et des Blaches.

Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A7, sont admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classés ; nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Ui 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Constructions agricoles
- Logements, à l'exception des logements nécessaires à la zone
- les carrières
- les campings, le stationnement de caravanes isolées, et les parcs d'attraction

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, le plancher utilisable des constructions après travaux sera obligatoirement situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et les sous sols sont interdits. Les clôtures seront à clair voie.

De plus, sont interdits :

dans les secteurs repérés par une trame Z1:

- Les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public.
- Les constructions nouvelles à usage de commerce, d'habitation ou de services.
- Les constructions nouvelles à usage de bureaux, à l'exception de celles directement liées et nécessaires aux activités industrielles existantes.
- Les constructions nouvelles à usage industriel dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone.
- L'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension très mesurée et qui ne change pas la destination des constructions.
- La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.

- La création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

dans les secteurs repérés par une trame Z2:

- Les nouveaux établissements recevant du public, ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public, sauf s'il s'agit d'établissements autres que de plein-air relevant de la 5ème catégorie (au sens de l'article R.123.19 du Code de la construction et de l'habitation).
- Les constructions nouvelles à usage de commerce, d'habitation ou de services dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15.
- Les constructions nouvelles à usage de bureaux dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15.
- Les constructions nouvelles à usage industriel dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone.
- L'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites, sauf s'il s'agit d'une extension très mesurée et qui ne change pas la destination des constructions.
- La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.
- La création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

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

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

Ces constructions à usage d'habitation doivent être réalisées après ou simultanément avec le bâtiment d'activité, et être intégrées à la volumétrie du bâtiment.

En outre, la SHON des bâtiments d'habitation ne devra pas excéder 20% de la SHO totale du bâtiment d'activité.

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, 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 affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.
- Les annexes et les extensions des constructions existantes à condition qu'elles existent à la date d'approbation du PLU.

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 :

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès directs sur la RN7 et la route du Pounin RD104N sont interdits.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE Ui 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

A l'exception des secteurs Uia, toute occupation ou utilisation du sol qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public d'alimentation en eau potable.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. Les eaux devront être au maximum infiltrées sur la parcelle avant le rejet au réseau.

En l'absence de réseaux ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées

A l'exception des secteurs Uia :

les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

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.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Dans les secteurs Uia :

Le recours à un système d'assainissement autonome est autorisé, à la condition que celui-ci présente les caractéristiques nécessaires pour en garantir un parfait fonctionnement et une parfaite compatibilité avec les milieux naturels environnants.

4.3. Electricité – Téléphone :

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent être éclairées.

ARTICLE Ui 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, et à 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

Toutefois, des retraits inférieurs pourront être admis pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, des retraits inférieurs pourront être admis pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En limite de zone Ui (sauf si elle jouxte une zone AUi), cette distance ne peut pas être inférieure à 10 mètres.

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

- Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à 0,60

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 16 mètres.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres

- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (éoliennes, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

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

Se reporter au titre VI

ARTICLE Ui 12 - STATIONNEMENT

Les surfaces minimum suivantes seront réservées au stationnement :

- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre nette, ou pour 200 m² d'entrepôt.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 60% de la SHON
- Pour les constructions à usage de commerce : 70% de la SHON
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place par chambre

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

1.) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Le long des voies faisant l'objet d'orientations d'aménagement, on se reportera aux croquis en coupe et en plan pour définir la nature, l'organisation et les implantations de végétaux. Ces espaces devront être particulièrement soigné de façon à assurer un continuum végétal unifié pour fédérer au mieux les espaces.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre, ou pour 4 places de stationnement.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE Uic 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Constructions agricoles
- Constructions industrielles
- Logements, à l'exception des logements nécessaires à la zone
- les carrières
- les campings, le stationnement de caravanes isolées, et les parcs d'attraction

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

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

Ces constructions à usage d'habitation doivent être réalisées après ou simultanément avec le bâtiment d'activité, et être intégrées à la volumétrie du bâtiment.

En outre, la SHON des bâtiments d'habitation ne devra pas excéder 20% de la SHO totale du bâtiment d'activité.

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, 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 affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Uic 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 à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès directs sur la RN7 et la RD 104 sont interdits.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE Uic 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.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. Les eaux devront être au maximum infiltrées sur la parcelle avant le rejet au réseau.

En l'absence de réseaux ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

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.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Electricité – Téléphone :

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent être éclairées.

ARTICLE Uic 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, et à 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

Toutefois, des retraits inférieurs pourront être admis pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

En limite de zone Uic (sauf zone AUic), cette distance ne peut pas être inférieure à 10 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- . Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

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

- Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

ARTICLE Uic 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à :

- 0,50 pour les constructions à usage commercial
- 0,60 pour les autres constructions

ARTICLE Uic 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (éoliennes, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

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

Se reporter au titre VI

ARTICLE Uic 12 - STATIONNEMENT

Les surfaces minimum suivantes seront réservées au stationnement :

- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 60m² de surface hors œuvre nette, ou pour 200 m² d'entrepôt.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 60% de la SHON
- Pour les constructions à usage de commerce : 100% de la SHON
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place par chambre

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

1.) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Le long des voies faisant l'objet d'orientations d'aménagement, on se reportera aux croquis en coupe et en plan pour définir la nature, l'organisation et les implantations de végétaux. Ces espaces devront être particulièrement soigné de façon à assurer un continuum végétal unifié pour fédérer au mieux les espaces.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre, ou pour 4 places de stationnement.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

ZONE U

Il s'agit d'une zone urbaine non constructible, en attente de réglementation spécifiquement liée aux risques d'inondation identifiés sur la zone.

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage de stationnement
- Les constructions à usage d'activités industrielles
- Les constructions à usage d'hôtel restaurant,
- Les carrières en dehors des espaces délimités sur les documents graphiques par la trame spécifique représentant les secteurs de carrière,
- Les terrains de camping et de caravaning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public.
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante.
- Les antennes de radio télécommunication.

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, le plancher utilisable des constructions après travaux sera obligatoirement situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et les sous sols sont interdits. Les clôtures seront à clair voie.

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

1) Sont autorisées dans la zone U les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, et celles fixées au paragraphe 2 :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (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 équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les constructions et équipements à usage d'activités liés à l'entretien et à la préservation du milieu naturel.
- Le changement de destination, à des fins d'habitation ou d'accueil du public en milieu rural, de bâtiments d'architecture traditionnelle, à condition que ce changement de destination s'inscrive dans le volume bâti existant et que la surface totale après travaux n'excède pas 250 m² de SHON. Ce changement de destination du bâti ne peut être autorisé s'il s'agit de bâtiment type hangar métallique, bâtiment hors sol...
- La reconstruction à l'identique après sinistre.
- Les annexes dans la limite d'une surface hors œuvre de 50 m², et les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à une habitation existante et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation.
- L'aménagement sans extension des bâtiments à usage d'activité existants à la date d'approbation du PLU, pour un usage d'activité, à l'exception de l'activité agricole et des installations classées, ou d'activités incompatibles avec la nature du site.
- L'extension à usage d'habitation des constructions existantes dans la limite d'un total de 150 m² de SHON après extension, ou de 30% de la SHON existante avant travaux. La surface totale après extension est plafonnée à 300 m² de SHON.

2) Conditions :

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.
- La réhabilitation et le changement d'affectation des bâtiments existants sont autorisées à condition de rentrer dans une logique qualitative de sauvegarde du patrimoine.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 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 à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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 de la route nationale 304, et de la route départementale 104, les accès carrossables 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 doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE U 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.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Toute construction à usage d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau public d'eaux pluviales s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talwegs ...), après accord STM.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

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.

A défaut de réseau public, le traitement des eaux usées sera assuré par un système autonome conforme aux exigences du SGA.

4.3. Electricité, Téléphone, Télévision :

Les réseaux Electricité, Téléphone et Télévision doivent être réalisés en souterrain.

La réception collective de télévision est obligatoire dans les constructions de logements collectifs.

4.4. Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent être éclairées.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport aux voies, sauf dans les cas suivants :

- Le long des voies repérées au plan de zonage. Les constructions doivent être alors implantées à l'alignement de la voie.

- pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure. Le retrait sera alors réglementé par le plan d'aménagement du projet, et sera homogène sur l'ensemble de l'opération.
- le long des cheminements piétons-cycles.
- quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
- pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces exceptions ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les annexes peuvent être implantées en limite séparative. Leur hauteur est limitée à 3,5 m.

Les piscines devront être implantées à 1 mètre minimum de la limite séparative

La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à 0,30

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions est mesurée à partir du sol naturel, à l'aplomb de la construction jusqu'à l'égout des toitures (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclues).

Cette hauteur ne peut excéder 7 mètres.

La hauteur des bâtiments d'annexe est limitée à 3,50 mètres à l'égout.

La hauteur des murs de clôture doit être en harmonie avec les hauteurs avoisinantes.
Cette hauteur ne peut excéder 1,80 mètres.

En cas de forte pente naturelle, on pourra admettre un dépassement de cette limite.

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

Se reporter au titre VI

Les paraboles sont interdites en façade.

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

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 300 m de ce dernier.

Les normes minimum suivantes sont exigées :

- Pour les constructions ou réhabilitation à usage d'habitation, 1 place par logement.
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage de commerce : 1 place de stationnement par tranche de 40 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 60 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage de bureaux et services : 1 place de stationnement par tranche de 25 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 60 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage d'artisanat : 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 100 m².
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage d'hôtellerie : 0,80 place par chambre et par tranche de 25m² de surface hors œuvre nette destinés à la restauration

Ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de réhabilitation du bâti ancien n'occasionnant pas de création d'unité de logement nouvelle, ou de surface réservée à un autre usage que le logement.

Les aires de stationnement extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places.

Des emplacements seront réservés pour le stationnement des deux roues, des poussettes, des bacs poubelles.

En cas d'impossibilité technique, il est fait application de l'article L 421-3 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme qui autorise le versement de la participation prévue qui dispense en

tout ou partie d'aménager des places de stationnement. (cf. délibération du CM du 07/07/2006)

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

Espaces boisés classés :

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

Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Le long des voies faisant l'objet d'orientations d'aménagement, on se reportera aux croquis en coupe et en plan pour définir la nature, l'organisation et les implantations de végétaux. Ces espaces devront être particulièrement soigné de façon à assurer un continuum végétal unifié pour fédérer au mieux les espaces.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre, ou pour 4 places de stationnement.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

Les opérations de constructions individuelles et d'immeubles collectifs doivent disposer d'espaces libres communs non compris les aires de stationnement et aménagés en espaces verts ou de jeu.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Le COS est limité à 0,1 sur l'ensemble de la zone U

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE AU

Elle correspond aux zones à urbaniser à vocation dominante d'habitat, présentant un caractère naturel, mais destinées à recevoir des constructions lorsque les équipements (voiries publiques, réseaux d'assainissement, d'électricité...) en périphérie immédiate de cette zone auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone AU.

L'ouverture à l'urbanisation pourra se réaliser au moyen d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage agricole,
- Les constructions à usage d'habitation
- Les constructions à usage de stationnement,
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les constructions à usage de commerces ou de services,
- Les hôtels ou restaurants
- Les carrières,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sport ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les entrepôts commerciaux
- Les installations classées autres que celles nécessaires au fonctionnement des services publics
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante
- Les équipements de production d'énergie de type éoliennes,
- Les antennes de radio télécommunication.
- **Dans les zones concernées par le risque d'inondation**, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, le plancher utilisable des constructions après travaux sera obligatoirement situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et les sous sols sont interdits. Les clôtures seront à clair voie.

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

1. Sont autorisées dans la zone AU, les occupations et utilisations suivantes 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 (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 affouillements et exhaussements de sols dès lors qu'ils sont exécutés dans le respect des dispositions relatives aux eaux pluviales et de ruissellement.
2. Sont autorisées également, sous réserve de respecter l'ordonnancement et l'orientation générale du bâti, et sous réserve que le volume et l'aspect extérieur des bâtiments s'intègrent dans le milieu environnant :
 - La restauration, et l'extension limitée des constructions existantes, à condition que ces travaux n'impliquent pas un dépassement de la SHON existante supérieur à 30%, et lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
 - Les piscines et les annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.
 - La reconstruction après sinistre.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 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 à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur, pour les terrains surplombant la voie publique.

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 doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE AU 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.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent assurer l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, s'il existe. A défaut, les eaux pluviales seront résorbées sur le terrain ou rejetées dans les écoulements naturels (fossés, talweg) après accord des STM.

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (article 640 -641 du Code Civil).

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise des débits et de l'écoulement des eaux pluviales des parcelles.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement s'il existe.

En cas d'absence de réseau public, ou à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Pour l'aménagement et l'extension de constructions existantes rejetant des eaux usées sans branchement 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 autonome d'assainissement conforme à la réglementation en vigueur et aux dispositions du zonage assainissement.

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

- Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport aux emprises publiques.
- Des implantations différentes sont admises dans les cas suivants :
 - . pour un groupe limité de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long de voie de desserte intérieure. Le retrait sera réglementé dans le cadre de l'opération.
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion. . Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- Un retrait de 0 à 5 mètres sera autorisé dans les cas exposés ci-dessus.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne seront admises que si une composition harmonieuse est assurée.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- La hauteur des bâtiments constituant des annexes aux logements, et édifiés en limite séparative est limitée à 3,5 m.
- Les piscines devront être implantées à 1 mètre minimum de la limite séparative
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

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

Non réglementé

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des annexes et des extensions autorisées doit être inférieure ou égale à la hauteur des constructions existantes auxquelles elles sont liées.

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

Se reporter au titre VI

ARTICLE AU 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Non réglementé

ARTICLE AU 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.

Le long des voies faisant l'objet d'orientations d'aménagement, on se reportera aux croquis en coupe et en plan pour définir la nature, l'organisation et les implantations de végétaux. Ces espaces devront être particulièrement soigné de façon à assurer un continuum végétal unifié pour fédérer au mieux les espaces.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

ZONE AUa et AUb

zones à urbaniser présentant un caractère naturel, mais destinées à être ouvertes à l'urbanisation lors de la réalisation d'opérations d'ensemble à vocation dominante d'habitat, conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans le règlement et les orientations d'aménagement, et en raison de la capacité suffisante des équipements (réseau d'assainissement, électrique, voiries...) situés à proximité immédiate de cette zone.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa/AUb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Les constructions à usage :

- agricole
- Industriel
- Artisanal (sauf aménagement et extension des installations existantes)
- les carrières
- Les campings
- les dépôts divers de véhicules et le stationnement de caravanes isolées.
- Les parcs d'attraction
- Les entrepôts commerciaux

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, le plancher utilisable des constructions après travaux sera obligatoirement situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et les sous sols sont interdits. Les clôtures seront à clair voie.

ARTICLE AUa/AUb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1. Sont autorisées dans la zone AUa/AUb, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après :
 - Les constructions et installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (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 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'aménagement des constructions existantes ou leur extension limitée, lorsque les travaux envisagés ne sont pas de nature à compromettre ultérieurement l'urbanisation de la zone.
 - Les piscines et les annexes, sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions existantes et qu'elles soient implantées à proximité immédiate.
2. Sont également autorisées dans la zone AUa/AUb, sous réserve de respecter les conditions énoncées au paragraphe 3 ci-après :

Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs annexes ainsi que les piscines.
- de bureaux ou de services
- de commerces
- d'équipements collectifs
- de stationnement
- d'hôtel restaurant.
- de stationnement

Les aires de jeux et de sport ouvertes au public, les aires de stationnement ouvertes au public et pouvant contenir au moins dix véhicules

Les installations classées soumises à déclaration sous réserve qu'elles soient nécessaires à l'exercice des occupations et utilisations du sol admises par ailleurs, et qu'elles ne soient pas incompatibles avec le voisinage.

3. Conditions :

- Les opérations d'urbanisation et de constructions doivent s'intégrer dans une opération d'ensemble, compatible avec un aménagement cohérent de la totalité de la zone **conformément aux conditions d'aménagement et d'équipement définies dans les orientations d'aménagement.**
- Par ailleurs, les opérations doivent porter sur une superficie minimum de :
 - **5.000 m² en zone Aua**
 - **10.000 m² en zone Aub**
 - **La totalité de la zone si cette superficie constitue le solde de la zone, ou un tènement enclavé entre des voiries existantes**

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa/AUb 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 à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par un acte authentique ou par voie judiciaire en application de l'article 682 du Code Civil.

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes. Un revêtement de l'accès à partir de la voie publique pourra être exigé sur une certaine profondeur, de manière identique à la voie qui le borde.

Les accès aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble seront réalisés à partir des voies à aménager portées en emplacement réservé sur les documents graphiques

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

La desserte de chacune des opérations doit se réaliser conformément aux principes des schémas de voirie prévus dans les orientations d'aménagement, et éventuellement inscrit en emplacement réservé sur les documents graphiques.

ARTICLE AUa/AUb 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

1.) Alimentation en eau potable :

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

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conformément aux dispositions réglementaires en vigueur.

3.) Assainissement des eaux pluviales et de ruissellement :

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux pluviales.
- Toutefois, en l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les eaux doivent :
 - . soit être évacuées directement et sans stagnation vers un déversoir désigné par les services techniques de la commune
 - . soit absorbées en totalité sur le terrain.
- Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales, et pour absorber au maximum les eaux pluviales à la parcelle (ou au tènement en cas d'opération d'aménagement) avant le rejet au réseau collecteur.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- L'évacuation des eaux de ruissellement doit, si nécessaire, être assortie d'un pré traitement.

4.) Electricité et téléphone :

Les réseaux d'électricité et de téléphone doivent être établis en souterrain.

5.) Eclairage des voies :

- Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AUa/AUb 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- Non réglementées.

ARTICLE AUa/AUb 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

En zone AUa : Sauf indication contraire portée au plan ou aux orientations d'aménagement, les constructions doivent être implantées à l'alignement actuel ou futur du domaine public.

- Un retrait sera admis dans les cas suivants :
 - . pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble. Dans ce cas, les règles d'implantation doivent être régies par le projet d'aménagement de la zone.
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion
 - . Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne seront admises que si une composition harmonieuse est assurée.

- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

En zone AUb : Sauf indication contraire portée au plan, les constructions doivent être implantées en retrait de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur du domaine public.

- Un retrait inférieur sera admis dans les cas suivants :
 - . pour un groupe de constructions comprises dans une opération d'ensemble et édifiées le long des voies de desserte intérieure, publiques ou privées. Dans ce cas, les règles d'implantation doivent être régies par le projet d'aménagement de la zone.
 - . quand l'implantation des constructions existantes sur les propriétés voisines le justifie pour des raisons d'architecture ou de bonne intégration à l'ordonnance générale des constructions avoisinantes.
 - . pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion
 - . Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise.

ARTICLE AUa/AUb 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite séparative qui en est le plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- La hauteur des bâtiments constituant des annexes aux logements, et édifiés en limite séparative est limitée à 3,5 m.
- Les piscines devront être implantées à 1 mètre minimum de la limite séparative
- La reconstruction à l'identique après sinistre peut être admise sur l'emprise des fondations antérieures.

En zone AUa, des prospects inférieurs seront admis si un projet de composition urbaine le justifie.

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

Non réglementée

ARTICLE AUa/AUb 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE AUa/AUb 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.
- Les ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 12 mètres.
- En cas de forte pente naturelle, on pourra admettre un dépassement de cette limite.

ARTICLE AUa/AUb 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se reporter au titre VI

Les antennes et les paraboles doivent être implantées en toiture.
Pour les collectifs et les individuels groupés, une seule antenne par opération.

ARTICLE AUa/AUb 12 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins engendrés par les occupations et utilisations admises dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques et des parcs de stationnement publics, prioritairement sur le terrain d'assiette du projet et, à défaut, sur un terrain situé à moins de 300 m de ce dernier.

Les normes minimum suivantes sont exigées :

- Pour les constructions à usage d'habitation, 2 places par logement individuels ; 1,2 places par logement collectif.
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage de commerce et d'artisanat, 1 place de stationnement pour 80 m² de surface hors œuvre nette, à partir de 100 m² de SHON.
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage de bureaux et de service : 1 place de stationnement pour 50 m² de surface hors œuvre nette.
- Pour les constructions ou réhabilitations à usage d'hôtellerie ou de restauration, 1 place par chambre et 1 place pour 10 m² de restaurant

Ces règles ne s'appliquent pas pour les opérations de réhabilitation du bâti ancien n'occasionnant pas de création d'unité de logement nouvelle, ou de surface réservée à un autre usage que le logement.

Les aires de stationnement extérieur doivent être plantées à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 4 places.

Des emplacements seront réservés pour le stationnement des deux roues, des poussettes, des bacs poubelles.

En cas d'impossibilité technique, il est fait application de l'article L 421-3 2ème alinéa du Code de l'Urbanisme qui autorise le versement de la participation prévue qui dispense en tout ou partie d'aménager des places de stationnement. (cf. délibération du CM du 07/07/2006)

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

1. Espaces boisés classés :

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

2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Le long des voies faisant l'objet d'orientations d'aménagement, on se reportera aux croquis en coupe et en plan pour définir la nature, l'organisation et les implantations de végétaux. Ces espaces devront être particulièrement soigné de façon à assurer un continuum végétal unifié pour fédérer au mieux les espaces.

Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées

Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre, ou pour 4 places de stationnement.

Des écrans de verdure, constitués d'arbres à feuilles persistantes peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUa/AUb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Non réglementé.

ZONE AUi
zones destinées à l'accueil d'activités
économiques, artisanales, commerciales
et de service.
Extension du quartier de Champgrand

Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A7, sont admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classés ; nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUi 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Constructions agricoles
- Logements, à l'exception des logements nécessaires à la zone
- les carrières
- les campings et parcs d'attraction
- le stationnement de caravanes isolées.

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, le plancher utilisable des constructions après travaux sera obligatoirement situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et les sous sols sont interdits. Les clôtures seront à clair voie.

De plus, sont interdits :

dans les secteurs repérés par une trame Z1:

- Les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public.
- Les constructions nouvelles à usage de commerce, d'habitation ou de services.
- Les constructions nouvelles à usage de bureaux, à l'exception de celles directement liées et nécessaires aux activités industrielles existantes.
- Les constructions nouvelles à usage industriel dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone.
- L'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.
- La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.

- La création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

dans les secteurs repérés par une trame Z2:

- Les nouveaux établissements recevant du public, ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public, sauf s'il s'agit d'établissements autres que de plein-air relevant de la 5ème catégorie (au sens de l'article R.123.19 du Code de la construction et de l'habitation).
- Les constructions nouvelles à usage de commerce, d'habitation ou de services dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15.
- Les constructions nouvelles à usage de bureaux dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15.
- Les constructions nouvelles à usage industriel dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone.
- L'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.
- La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.
- La création de nouveau axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

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

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

Ces constructions à usage d'habitation doivent être réalisées après ou simultanément avec le bâtiment d'activité, et être intégrées à la volumétrie du bâtiment.

En outre, la SHON des bâtiments d'habitation ne devra pas excéder 20% de la SHO totale du bâtiment d'activité.

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, 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 affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

En outre, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les constructions à usage :
 - . artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent
 - . industriel
 - . d'entrepôts
 - . commercial
 - . garages collectifs
 - . de service
 - . de bureaux
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Conditions :

A l'exception des équipements d'infrastructure, tout projet doit respecter les conditions, ci-après:

Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone. Elle doit en particulier respecter les dispositions des orientations d'aménagement.

- Toute opération doit avoir une superficie minimale de 10.000 m² ou constituant le solde de la zone ou enclavée entre des voiries existantes.
- l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUi 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 à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les

caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès directs sur la RN7 et la route du Pounin RD104N sont interdits.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les accès aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble seront réalisés à partir des voies à aménager portées en emplacement réservé sur les documents graphiques

ARTICLE AUI 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.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. Les eaux devront être en majorité infiltrées sur la parcelle avant le rejet au réseau.

En l'absence de réseaux ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales, et pour absorber au maximum les eaux pluviales à la parcelle (ou au tènement en cas d'opération d'aménagement) avant le rejet au réseau collecteur.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

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.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Electricité – Téléphone :

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AUi 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, et à 15 mètres au moins de l'axe de la voie.

Toutefois, des retraits inférieurs pourront être admis pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

Toutefois, des retraits inférieurs pourront être admis pour les ouvrages réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En limite de zone AUi (sauf si elle jouxte une zone Ui), cette distance ne peut pas être inférieure à 10 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- . Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

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

- Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

ARTICLE AUi 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à 0,60

ARTICLE AUi 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 14 mètres.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (éoliennes, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

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

Se reporter au titre VI

ARTICLE AUi 12 - STATIONNEMENT

Les surfaces minimum suivantes seront réservées au stationnement :

- Pour les constructions à usage industriel et artisanal : 1 place de stationnement pour 60 m² de surface hors œuvre nette, ou pour 200 m² d'entrepôt.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 60% de la SHON
- Pour les constructions à usage de commerce : 70% de la SHON
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place par chambre

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

1.) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Le long des voies faisant l'objet d'orientations d'aménagement, on se reportera aux croquis en coupe et en plan pour définir la nature, l'organisation et les implantations de végétaux. Ces espaces devront être particulièrement soigné de façon à assurer un continuum végétal unifié pour fédérer au mieux les espaces.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige pour 100 m² de terrain libre, ou pour 4 places de stationnement.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé

ZONE AUic
zones destinées à l'accueil d'activités
commerciales et de service.
Extension du quartier des Crozes

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE AUic 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Constructions agricoles
- Constructions industrielles
- Logements, à l'exception des logements nécessaires à la zone
- les carrières
- les campings et parcs d'attraction
- le stationnement de caravanes isolées

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

- Les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente sur la zone est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et services généraux de la zone.

Ces constructions à usage d'habitation doivent être réalisées après ou simultanément avec le bâtiment d'activité, et être intégrées à la volumétrie du bâtiment.

En outre, la SHON des bâtiments d'habitation ne devra pas excéder 20% de la SHO totale du bâtiment d'activité.

- Les constructions ou installations classées ou non, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux et des services publics locaux (voirie, réseaux divers, traitement des déchets, 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 affouillements et exhaussements de sol qui sont nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec le caractère de la zone.

En outre, sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, sous réserve des conditions fixées ci-après :

- Les constructions à usage :
 - . artisanal et aux activités commerciales qui s'y rattachent
 - . d'entrepôts
 - . commercial
 - . garages collectifs
 - . de service
 - . de bureaux
- Les équipements d'infrastructures et les constructions et ouvrages liés à ces équipements.
- Les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion.
- Les équipements de superstructures compatibles avec la destination générale de la zone.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement.

Conditions :

A l'exception des équipements d'infrastructure, tout projet doit respecter les conditions, ci-après:

Toute opération d'aménagement et/ou de construction doit avoir une consistance suffisante pour être à l'échelle d'un aménagement cohérent de la zone. Elle doit en particulier respecter les dispositions des orientations d'aménagement.

- Toute opération doit avoir une superficie minimale de 10.000 m² ou constituant le solde de la zone ou enclavée entre des voiries existantes.
- l'opération doit garantir que les équipements d'infrastructures nécessaires seront opérationnels lors de la mise en service des constructions.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUic 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 à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique, par voie judiciaire ou par autorisation du propriétaire du fonds.

Les occupations et utilisations du sol peuvent être refusées sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et des engins de déneigement.

Elles peuvent également être refusées si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Les accès directs sur la RN7 et la RD 104 sont interdits.

3.2. Voirie :

Les dimensions, tracés, profils et caractéristiques des voies doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

Les accès aux différentes opérations d'aménagement d'ensemble seront réalisés à partir des voies à aménager portées en emplacement réservé sur les documents graphiques

ARTICLE AUic 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.

4.2. Assainissement :

- Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, conformément à la réglementation sanitaire en vigueur. Les eaux devront être au maximum infiltrées sur la parcelle avant le rejet au réseau.

En l'absence de réseaux ou si le réseau est insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales doivent être réalisés au moyen de dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, et conformes à la réglementation en vigueur.

Toutes les dispositions doivent être envisagées pour limiter l'imperméabilisation des sols, pour assurer la maîtrise des débits de l'écoulement des eaux pluviales, et pour absorber au maximum les eaux pluviales à la parcelle (ou au tènement en cas d'opération d'aménagement) avant le rejet au réseau collecteur.

Les eaux pluviales en provenance des aires de stationnement doivent être traitées avant rejet dans le milieu naturel, conformément à la réglementation en vigueur.

- Eaux usées

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement, au moyen d'un dispositif de type séparatif.

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.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

4.3. Electricité – Téléphone :

Les réseaux doivent être réalisés en souterrain.

4.4. Eclairage des voies :

Les voies de desserte doivent remplir les conditions minimales applicables dans la commune en ce qui concerne l'éclairage public des voies de circulation.

ARTICLE AUic 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementée.

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

Sauf indication contraire portée au plan, toute construction doit être implantée à 5 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur des voies publiques, et à 10 mètres au moins de l'axe de la voie.

Ce recul est porté à 8 mètres de l'alignement le long de la RD 104.

Toutefois, des retraits inférieurs pourront être admis pour les ouvrages de faible importance réalisés dans le but d'intérêt général (WC, cabines téléphoniques, postes de transformation EDF, abris voyageurs, etc...) pour des motifs techniques, de sécurité ou de fonctionnement de l'ouvrage. En tout état de cause, ces dispositions différentes ne pourront être admises que si une insertion harmonieuse dans l'environnement est garantie.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

En limite de zone AUic (sauf zone Uic), cette distance ne peut pas être inférieure à 10 mètres.

Toutefois, les constructions peuvent être admises en limite séparative dans les cas suivants :

- . Elles constituent des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des constructions autorisées.
- . Elles sont de volume et d'aspect homogène et édifiées simultanément sur des terrains contigus.

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

- Les constructions non contiguës doivent être éloignées d'au moins 5 mètres.

ARTICLE AUic 9 - EMPRISE AU SOL

Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité à :

- 0,50 pour les constructions à usage commercial
- 0,60 pour les autres constructions

ARTICLE AUic 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'au faîtage.
- Les ouvrages techniques, cheminées autres superstructures sont exclus du calcul de la hauteur.
- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser 10 mètres.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 1,80 mètres
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructures (éoliennes, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

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

Se reporter au titre VI

ARTICLE AUic 12 - STATIONNEMENT

Les surfaces minimum suivantes seront réservées au stationnement :

- Pour les constructions à usage artisanal : 1 place de stationnement pour 60m² de surface hors œuvre nette, ou pour 200 m² d'entrepôt.
- Pour les constructions à usage de bureaux : 60% de la SHON
- Pour les constructions à usage de commerce : 100% de la SHON
- Pour les constructions à usage hôtelier : 1 place par chambre

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

1.) Espaces boisés classés :

- Les espaces boisés classés à conserver ou à créer, tels qu'ils figurent au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L.130.1 et suivants du Code de l'Urbanisme qui garantit leur préservation intégrale.

2.) Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Le long des voies faisant l'objet d'orientations d'aménagement, on se reportera aux croquis en coupe et en plan pour définir la nature, l'organisation et les implantations de végétaux. Ces espaces devront être particulièrement soigné de façon à assurer un continuum végétal unifié pour fédérer au mieux les espaces.

- Pour tout aménagement, la simplicité de réalisation et le choix d'essences locales sont recommandés.
- Les espaces libres et les aires de stationnement doivent être plantés à raison d'un arbre à haute tige par tranche de 5 places.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour masquer certains bâtiments ou installations d'activités, admises dans la zone.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

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.

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière relatifs à l'exploitation des richesses du sous-sol, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux dispositions de l'article 5 des dispositions générales figurant en titre I du présent règlement.

Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A7, sont admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classés ; nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions à usage d'habitation, autres que celles liées à l'exploitation agricole
- Les constructions à usage de commerces de bureaux et de services,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage d'activités industrielles ou artisanales,
- Les terrains de camping et de caravanning, ainsi que le stationnement des caravanes isolées,
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole ou aux carrières ou qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public.
- Les piscines et les annexes non liées à une habitation existante
- Les dépôts de toute nature autres que ceux nécessaires à l'exploitation agricole.

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, le plancher utilisable des constructions après travaux sera obligatoirement situé au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et les sous sols sont interdits. Les clôtures seront à clair voie.

De plus, sont interdits :

dans les secteurs repérés par une trame Z1:

- Les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public.
- Les constructions à usage de commerce, d'habitation ou de services.

- Les constructions nouvelles à usage industriel dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone.
- L'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.
- La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.
- La création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

dans les secteurs repérés par une trame Z2:

- Les nouveaux établissements recevant du public, ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public, sauf s'il s'agit d'établissements autres que de plein-air relevant de la 5ème catégorie (au sens de l'article R.123.19 du Code de la construction et de l'habitation).
- Les constructions à usage de commerce, d'habitation ou de services dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15.
- Les constructions nouvelles à usage industriel dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone.
- L'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.
- La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.
- La création de nouveau axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

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

L'exploitation agricole est ici définie comme une unité économique d'une surface pondérée au moins égale à la moitié de la surface minimum d'installation sur laquelle est exercée une activité agricole au sens de l'article L.311.1 du Code de l'Urbanisme.

1) Sont autorisées dans la zone A, les occupations et utilisations suivantes si elles vérifient les conditions énoncées ci-après, et les conditions du paragraphe 2 :

- Les constructions ou installations y compris classées, nécessaires à l'exploitation et à la gestion des réseaux (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 et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

- Les constructions à usage d'habitation sous réserve qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient limitées à 250 m² de surface hors œuvre nette. Par ailleurs, ces constructions ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de l'exploitation agricole dont elles dépendent.
- Les installations classées, sous réserve qu'elles soient liées à l'exploitation agricole.
- Les annexes dans la limite d'une surface hors œuvre de 50 m², et les piscines, sous réserve qu'elles soient liées à une habitation existante et qu'elles soient implantées à proximité immédiate de l'habitation.
- Les aires de stationnement, les aires de jeux et de sport à condition qu'elles soient nécessaires à des activités strictement liées à l'exploitation agricole ;
- Les éoliennes
- Les constructions nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif
- Le changement de destination à condition que l'usage envisagé soit une destination autorisée dans la zone.
- La réhabilitation et le changement d'affectation des bâtiments existants repérés au plan de zonage au titre de l'article L 123.3.1 du CU, sont autorisés à condition de rentrer dans une logique qualitative de sauvegarde du patrimoine.

2) Conditions

- Tout bâtiment à usage agricole, à l'exclusion des élevages de type familial, doit être éloigné au moins de 100 mètres de la limite des zones dont l'affectation principale est l'habitat.
- L'impact sur l'environnement et le paysage des serres et tunnels doit être réduit au minimum et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.
- Les constructions, quelle que soit leur usage, doivent être implantées à proximité des bâtiments du siège dont elles dépendent. D'autres dispositions peuvent être autorisées si des contraintes d'ordre technique le justifient.
- Les constructions ou aménagements liés au tourisme rural sont autorisés sous réserve qu'ils soient directement liés à une exploitation existante et que cette activité touristique constitue un complément à l'agriculture qui doit rester l'activité principale. Ces constructions ou aménagement sont limités à 250 m² de SHON. Par ailleurs, ces constructions ne sont admises qu'à proximité immédiate des bâtiments du siège de l'exploitation agricole dont elles dépendent.

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

1 - DISPOSITIONS CONCERNANT LES ACCES

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

2 - DISPOSITIONS CONCERNANT LA VOIRIE

- Toute voie nouvelle ouverte à la circulation automobile doit être réalisée avec une plate-forme d'au moins 6 mètres de largeur.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

1.) Alimentation en eau potable :

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

- En l'absence de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.
- L'utilisation de ressources en eau autres que celles provenant du réseau public (puisage, pompage, captage) peut être admise en fonction des données locales et pour les seuls usages agricoles, à l'exclusion des usages sanitaires et pour l'alimentation humaine.
- L'utilisation du réseau public pour un usage autre que sanitaire ou alimentaire nécessite la mise en place d'un disconnecteur.

2.) Assainissement des eaux usées :

- Toute construction occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement d'eaux usées s'il existe.
- A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme aux dispositions réglementaires en vigueur peut être admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau, quand celui-ci sera réalisé.
- L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eau ou réseau d'eau pluviale est interdite.

3.) Evacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

- Les eaux pluviales de toiture doivent être infiltrées sur la parcelle

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

-Non réglementées.

- l'édification des clotures est soumise à déclaration conformément à l'article L.441.2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET PAR RAPPORT AUX VOIES PRIVEES OUVERTES A LA CIRCULATION PUBLIQUE

- Lorsque le plan ne mentionne aucune distance de recul, les constructions doivent être implantées en retrait par rapport à l'alignement actuel ou futur selon les modalités suivantes :

Nature et désignation des voies	Recul minimum
Voies publiques	20 mètres par rapport à l'axe de la voie et 10 mètres au moins de l'alignement actuel ou futur.
Voies privées	5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies privées ouvertes à la circulation publique

- Les constructions et installations doivent respecter les marges de reculement qui figurent aux documents graphiques.
- Des retraits inférieurs sont admis dans les cas suivants :
 - . pour les installations et bâtiments liés ou nécessaires au service des télécommunications ou de télédiffusion
 - . pour les constructions existantes implantées à l'alignement des voies publiques où à une distance inférieure au retrait imposé ci dessus. Dans ce cas, les constructions pourront être implantées à l'alignement des bâtiments existants.
 - . Pour des ouvrages de faible importance réalisées dans le but d'intérêt général (cabine de téléphone, abribus, transformateur électrique...) pour des motifs techniques, de sécurité, ou de fonctionnement de l'ouvrage.

En tout état de cause, ces dispositions différentes ne seront admises que si une composition harmonieuse est assurée.

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

- A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- La hauteur des bâtiments constituant des annexes aux logements, et édifiés en limite séparative est limitée à 3,5 m.

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

- Une distance d'au moins 4 mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de salubrité et d'ensoleillement.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

- Non réglementée.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaires pour la réalisation du projet jusqu'à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des constructions est de :

- 10 mètres
- Une hauteur différente peut être admise pour les éléments techniques de grande hauteur nécessaires à l'activité agricole.
- Il n'est pas fixé de hauteur maximale pour les équipements d'infrastructure (éoliennes, réservoirs, tours hertziennes, pylônes, etc...).

La hauteur de ces clôtures est limitée à 1,80 mètre.

Les clôtures en murs pleins sont interdites en zone inondable. Il faudra veiller dans ces secteurs à laisser libre l'écoulement des eaux de ruissellement.

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

Se reporter au titre VI

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.

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

Le long des voies faisant l'objet d'orientations d'aménagement, on se reportera aux croquis en coupe et en plan pour définir la nature, l'organisation et les implantations de végétaux. Ces espaces devront être particulièrement soigné de façon à assurer un continuum végétal unifié pour fédérer au mieux les espaces.

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NATURELLE

ZONE N

Il s'agit d'une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur des espaces forestiers et naturels, de la qualité des sites et des paysages, de l'intérêt des milieux naturels rencontrés du point de vue esthétique, historique ou écologique.

La zone comprend deux sous secteurs :

- Un secteur Nc pour les captages d'eau potable
- Un secteur NL pour les activités de loisir et le camping

Dans les espaces délimités sur les documents graphiques par une trame spécifique représentant les secteurs de carrière relatifs à l'exploitation des richesses du sous-sol, les occupations et utilisations du sol sont soumises à la réglementation en vigueur sur les carrières.

Concernant la zone couvrant le domaine public autoroutier concédé relatif à l'autoroute A7, sont admises toutes les constructions, dépôts et installations, y compris classés ; nécessaires au fonctionnement, à l'exploitation et à l'entretien du domaine public autoroutier.

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

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation,
- Les constructions nouvelles à usage agricole,
- Les constructions à usage de commerces, de bureaux et de services,
- Les entrepôts commerciaux
- Les constructions à usage de stationnement
- Les constructions à usage d'activités industrielles
- Les constructions à usage d'hôtel restaurant,
- Les carrières en dehors des espaces délimités sur les documents graphiques par la trame spécifique représentant les secteurs de carrière,
- Les terrains de camping et de caravanning, à l'exception du secteur NL.
- Les caravanes isolées
- Les dépôts de toute nature (véhicules, matériaux)
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les parcs d'attraction ouverts au public,
- Les affouillements et exhaussements de sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées par ailleurs.
- Les installations classées qui ne sont pas nécessaires au fonctionnement du service public.
- Les piscines et bâtiments annexes non liés à une habitation existante.
- Les antennes de radio télécommunication.

Dans les zones concernées par le risque d'inondation, repérées au plan de zonage par une trame spécifique, le plancher utilisable des constructions après travaux sera obligatoirement situé

au dessus du niveau des plus hautes eaux connues, et les sous sols sont interdits. Les clôtures seront à clair voie.

De plus, dans le secteur Nc : sont interdits toute construction et toute activité, installation et dépôt qui compte tenu de la nature des terrains présentent un danger de pollution pour les eaux prélevées.

De plus, sont interdits

dans les secteurs repérés par une trame Z1:

- Les nouveaux établissements recevant du public ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public.
- Les constructions nouvelles et les changements de destination à usage de commerce, d'habitation ou de services.
- Les constructions nouvelles à usage de bureaux, à l'exception de celles directement liées et nécessaires aux activités industrielles existantes.
- Les constructions nouvelles à usage industriel dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone.
- L'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.
- La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.
- La création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

dans les secteurs repérés par une trame Z2:

- Les nouveaux établissements recevant du public, ainsi que les nouvelles installations ouvertes au public, sauf s'il s'agit d'établissements autres que de plein-air relevant de la 5ème catégorie (au sens de l'article R.123.19 du Code de la construction et de l'habitation).
- Les constructions nouvelles et les changements de destination à usage de commerce, d'habitation ou de services dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15.
- Les constructions nouvelles à usage de bureaux dont le coefficient d'occupation du sol global est supérieur à 0,15.
- Les constructions nouvelles à usage industriel dont l'activité apporte un risque technologique susceptible d'étendre le périmètre de la zone.
- L'extension des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.
- La reconstruction des constructions existantes si leur destination ou leur affectation correspond à l'une de celles interdites.

- La création de nouveaux axes de communication ferroviaire ou routière, non confinés et non protégés, sauf lorsqu'une étude particulière montre qu'il existe d'autres solutions apportant une protection au moins équivalente et à l'exception des voies de desserte permettant l'intervention des secours en cas de sinistre.

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

- L'impact sur l'environnement des aménagements et ouvrages admis doit être réduit au minimum, et demeurer compatible avec le maintien de la qualité du site.
- Sont autorisés dans le périmètre de la concession hydroélectrique, toutes constructions, installations y compris classées, aménagements nécessaires à l'exploitation, la maintenance, l'entretien des ouvrages de la concession du Rhône sous réserve de ne pas détruire les milieux naturels notamment par comblement des zones humides, et de faire l'objet d'une évaluation d'incidences lorsqu'elle s'impose (art L 414-4 et R414-19 du Code de l'Environnement)
- La réhabilitation et le changement d'affectation des bâtiments existants sont autorisés à condition de rentrer dans une logique qualitative de sauvegarde du patrimoine.
- Dans le secteur NL, sont autorisées les installations nécessaires à l'accueil des gens du voyage. Les constructions ou installations, nécessaires à l'exploitation d'une aire d'accueil des gens du voyage, et dont la localisation dans ces espaces ne dénature pas le caractère des lieux est rendue indispensable par des nécessités techniques.

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 :

L'accès doit être adapté à l'opération et avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité des biens et des personnes.

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 doivent être adaptés aux besoins des opérations qu'elles desservent.

Les nouvelles voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique doivent au minimum être aménagées afin de permettre le passage ou la manœuvre des véhicules des services publics.

ARTICLE N 4 - CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1. Eau potable :

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

En l'absence de réseau public, des dispositions techniques telles que captage, forage ou puits particulier sont autorisées en conformité avec la réglementation en vigueur.

4.2. Assainissement :

- **Eaux pluviales**

Les eaux pluviales doivent être infiltrées sur la parcelle

- **Eaux usées**

Les eaux usées en provenance de toute occupation et utilisation du sol doivent être rejetées dans le réseau public d'assainissement.

En cas d'absence de réseau public, ou à défaut de raccordement possible sur le réseau existant, les eaux usées doivent être traitées par un dispositif d'assainissement autonome adapté à la nature géologique du sol et conforme à la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux usées dans les puits perdus, fossés, cours d'eaux ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

ARTICLE N 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

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

En dehors des marges de recul définies au plan, les constructions doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement actuel ou futur des voies ouvertes à la circulation publique.

Toutefois, des retraits inférieurs sont admis pour l'aménagement et l'extension des constructions existantes situées à l'alignement, ou en retrait mais à moins de 5 mètres de l'alignement à condition qu'il n'y ait pas de gêne pour la circulation.

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

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

Les constructions peuvent s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait.

Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche d'une limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur de la construction; cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux piscines. Elles ne s'appliquent pas également à l'aménagement ou à l'extension d'un bâtiment existant ne correspondant pas aux règles édictées ci-dessus ; dans ce dernier cas, les travaux envisagés dans le cadre de l'extension doivent être réalisés dans la continuité du bâtiment existant et ne doivent pas avoir pour effet de réduire la distance comptée horizontalement de tout point de la construction existante au point le plus proche de la limite séparative.

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

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

Une distance d'au moins quatre mètres pourra être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementée.

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 7 mètres.

Les bâtiments d'annexes implantés en limite séparative ne peuvent excéder 3,50 mètres.

Ces dispositions ne s'appliquent pas également à l'aménagement et à l'extension de bâtiments existants dépassant cette hauteur. Pour ceux-ci, la hauteur initiale ne doit pas être augmentée après travaux.

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

Se reporter au titre VI

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.

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

Le long des voies faisant l'objet d'orientations d'aménagement, on se reportera aux croquis en coupe et en plan pour définir la nature, l'organisation et les implantations de végétaux. Ces espaces devront être particulièrement soigné de façon à assurer un continuum végétal unifié pour fédérer au mieux les espaces.

Les plantations réalisées sur les espaces libres doivent être adaptées aux caractéristiques du milieu environnant (humide, sec...).

Les haies seront obligatoirement composées de plusieurs essences.

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

Non réglementé.

TITRE VI

Article 11

commun à l'ensemble des zones excepté les zones d'activités

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

En particulier l'implantation des constructions devra s'intégrer dans l'ordonnancement de la structure urbaine (rues, parcellaire, bâti existant, etc ...)

Les constructions dont l'aspect général est d'un type régional affirmé étranger à la région, sont interdites (exemple : chalet, style Louisiane, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits. L'emploi du blanc pur pour les façades et les toitures est également proscrit

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration urbaine et naturelle du terrain :

- Les constructions implantées le long des voies de circulation, à l'alignement ou en retrait, devront contribuer au dessin de l'espace public. Elles devront être disposées perpendiculairement ou parallèlement à la voie qui les longe.
- Les clôtures le long des voies publiques sont à considérer comme la première façade de la maison. Le traitement sera en harmonie avec celui de la constructions principale (enduits, couleurs, portail...).
- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact technique sur le site ; les constructions devront être majoritairement implantées en accord avec la pente du terrain.
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ; les constructions devront être majoritairement implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie qui en est le plus proche
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

- Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

ASPECT GENERAL BATIMENTS ET AUTRES ELEMENTS.

le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.

1 – Façades

L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.

La couleur blanche est interdite pour les revêtements.

Les annexes doivent être traitées dans le même style et les mêmes matériaux que la construction principale.

2 - Toitures

La toiture est la cinquième façade de la construction. Elle sera soignée comme telle.

Les couleurs vives sont interdites, ainsi que le blanc.

Pour les constructions de conception traditionnelle, les tuiles doivent être creuses ou romanes, d'une coloration naturelle ocre ou beige nuancée.

La pente du toit doit être comprise entre 25 et 40 % avec un faîtage réalisé dans le sens de la plus grande dimension excepté pour les bâtiments agricoles où la pente doit être comprise entre 5 et 40%.

Dans le cas des extensions et des restaurations, la pente de toiture devra être en harmonie avec l'existant.

Dans le cas où la construction est de conception contemporaine, une toiture non traditionnelle (toiture-terrasse ou à faible pente, etc. ...) peut être admise à condition que son intégration dans le site soit établie.

Les ouvertures non intégrées à la pente du toit (« chien assis ») sont interdites.

Pour les constructions à usage d'activités économiques ou agricole, ou pour les bâtiment de conception contemporaine, d'autres matériaux de couverture sont admis à condition que l'intégration de la toiture dans le site soit établie dans le volet paysager.

3 - Clôtures

- Les clôtures doivent être de conception simple.
- Les clôtures doivent assurer le libre écoulement des eaux pluviales dans les secteurs concernés par le risque d'inondation.
- L'harmonie doit être recherchée :
 - dans leur conception pour assurer une continuité du cadre paysager notamment avec les clôtures avoisinantes
 - dans leur aspect (couleur, matériaux, etc ...) avec la construction principale
- Dans le cas de clôtures réalisées en murs pleins, ceux-ci doivent être enduits selon les mêmes règles que les façades.

Les supports de coffrets EDF, boîtes à lettres, commandes d'accès, etc ... doivent être intégrés au dispositif de clôture.

4) Les enseignes et la publicité:

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade, et ne doit pas dépasser l'égout du toit. Le nombre des enseignes est limité à deux par bâtiment.
- Les panneaux publicitaires sont interdits dans les espaces en contact visuel avec le boulevard Frédéric Mistral, la route nationale 7, la déviation Livron Loriol de la RN7, et la RN 304.

En sous secteur UB2 :

Volumétrie :

Les constructions neuves devront présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect. Elles devront répondre à l'architecture des bâtiments existants par des gabarits qui n'excéderont pas la largeur et la hauteur de la partie longitudinale du bâtiment principal.

Toitures et couvertures :

Les matériaux de couvertures devront s'intégrer au site et aux constructions environnantes.

Pour les constructions neuves :

Les toitures terrasses sont autorisées à condition que l'acrotère ne dépasse pas la passe de toit du corps de bâtiment principal (partie la plus basse).

Les balcons et terrasses doivent être intégrés à la volumétrie des bâtiments.

Pour les constructions conservées :

Il sera nécessaire de restituer le découpage des menuiseries adaptées aux ouvertures d'origine.

Il sera nécessaire de composer un aménagement qui répond à l'adaptation d'un bâtiment industriel à des logements et à l'esprit des bâtiments anciens.

Clôture :

Les clôtures pleines sont interdites. Les clôtures ajourées ne doivent pas être doublées d'un dispositif opaque autre qu'une haie végétale et à condition qu'elle ne perturbe pas le fonctionnement hydraulique de la zone.

Climatiseurs – antennes paraboliques

Aucun élément technique (climatiseur, antenne...) n'est autorisé en saillie des façades sur voies. Leur visibilité depuis l'espace public reste exceptionnelle.

Les climatiseurs peuvent néanmoins être encastrés dans la façade et masqués par une grille en harmonie avec le style de la construction, sans saillie par rapport au nu de la façade.

Article 11

des zones d'activités Ui, Uic, AUi et AUic

Il est rappelé que l'article R 111-21 du code de l'urbanisme est d'ordre public, il reste applicable en présence d'un PLU :

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

INTEGRATION DANS LE SITE ET ADAPTATION AU TERRAIN NATUREL

L'aspect et l'implantation des constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant la morphologie des lieux.

L'harmonie doit être recherchée à l'échelle de la zone pour l'implantation, la conception et l'aspect des constructions.

L'orientation et la conception des constructions tiendront compte de la nécessité d'implanter une façade principale sur rue pour participer à son animation (entrée principale, porche, baie vitrée, etc ...).

Les éléments agressifs par leur couleur ou par leurs caractéristiques réfléchissantes sont interdits.

Les mouvements de sols susceptibles de porter atteinte au caractère d'un site naturel ou bâti sont interdits.

La conception des constructions devra être adaptée à la configuration du terrain naturel :

- dans le cas d'un terrain en pente, l'équilibre déblais/remblais devra être recherché et les murs de soutènement devront être limités au maximum afin de réduire l'impact visuel sur le site ;
Les constructions devront être majoritairement implantées en accord avec la pente du terrain.
- dans le cas d'un terrain plat, les terres de terrassement devront être régaliées en pente douce ;
Les constructions devront être majoritairement implantées parallèlement ou perpendiculairement à la voirie qui en est le plus proche
- dans tous les cas, les buttes de terre sont interdites pour éviter l'effet "taupinière".

En cas de grandes longueurs, le bâtiment sera fractionné en plusieurs volumes.

Les différents aménagements tels que les accès, les aires de stationnement, de stockage, les espaces verts et plantations etc... devront faire l'objet d'une conception d'ensemble harmonieuse.

Les aires de stockage ne devront pas être visibles.

1) Implantation et volume :

- L'implantation, le volume et les proportions des constructions dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement et en s'y intégrant le mieux possible.
- La construction doit s'adapter à la topographie naturelle du terrain afin de ne pas bouleverser le paysage.

2) Eléments de surface :

- Les matériaux de couverture, les enduits, les peintures, les bardages, les ouvertures, les menuiseries et huisseries extérieures doivent être déterminés en tenant compte de leur environnement.
- L'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement est interdit.
- Les teintes d'enduits, de menuiseries et de couverture doivent être en harmonie avec leur environnement. Les bardages métalliques seront de couleur sombre. Les matériaux brillants en façade ou en couverture sont interdits.

3) Les clôtures :

- Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux : couleur, matériaux, hauteurs.
- La hauteur totale des ouvrages de clôture ne doit pas dépasser 2 mètres.
- Dans le cas éventuel d'une partie en muret plein, la hauteur de celui-ci est limitée à 0,60 mètres.
- Toutefois, la hauteur des clôtures ou des murs peut être adaptée ou imposée par l'autorité compétente en fonction de la nature particulière de l'installation ou de la topographie des lieux, et selon des critères de sécurité, de salubrité et de bonne ordonnance en usage.

4) Les enseignes et la publicité:

- Une enseigne par façade est autorisée sur le corps du bâtiment principal. Elle doit être située en applique sur le mur de façade, et ne doit pas dépasser l'égout du toit. Le nombre des enseignes est limité à deux par bâtiment.
- Les panneaux publicitaires sont interdits dans les espaces en contact visuel avec le boulevard Frédéric Mistral, la route nationale 7, la déviation Livron Loriol de la RN7, et la RN 304.

5) Tenue des parcelles :

- Les constructions quelle qu'en soit leur destination, les terrains même s'ils sont utilisés pour des dépôts régulièrement autorisés, doivent être aménagés et entretenus de telle sorte que la propreté et l'aspect de la zone ne s'en trouvent pas altérés.
- La création ou l'extension d'installation ou de bâtiments à caractère industriel, lorsqu'ils sont autorisés ainsi que les constructions légères ou provisoires et la création ou l'extension de tout dépôt ou décharge, peuvent être subordonnés à l'aménagement d'écrans de verdure, à l'observation d'une marge de reculement supérieure au minimum exigé ou à l'établissement de clôtures permettant d'obtenir un masque équivalent.

6) Traitement paysager des espaces libres et des aires de stationnement

- Le traitement paysager en limite de déviation doit valoriser l'effet de vitrine économique de la zone.
- Il sera créés des seuils végétaux et des espaces boisés paysagés autour de la déviation et des bassins d'orage.
- Des plantations d'alignement seront réalisées le long des voies principales de desserte.