

D E P A R T E M E N T D E L A
H A U T E - S A V O I E

ARTHAZ-PONT-NOTRE-DAME

ELABORATION DU PLAN LOCAL
D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT



Certifié conforme et vu pour être annexé à
la délibération du Conseil Municipal en
date du 20/03/2017 approuvant le PLU
d'Arthaz-Pont-Notre-Dame.

Le Maire,
Alain CIABATTINI

**PIÈCE
N°3-1**

SOMMAIRE

PREAMBULE	p.2
TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	p.5
▪ Zone UH dont le secteur UHv	p.6
▪ Zone UE dont le secteur UEr	p.18
▪ Zone UX dont le secteur UX-oap2	p.24
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE "AU"	p.31
▪ Zone 1AUH composée du secteur 1AUHv-oap1	p.32
▪ Zone 1AUX composée du secteur 1AUX-oap2	p.42
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	p.49
▪ Zone A dont le secteur Ar	p.50
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	p.59
▪ Zone N dont le STECAL N°1	p.60

PREAMBULE

En application de l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme (désigné ci-après "CU"), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de ARTHAZ-PONT-NOTRE-DAME comporte un "règlement qui fixe, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L.121-1 du CU, qui peuvent, notamment, comporter l'interdiction de construire, délimitent les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger, et définit, en fonction des circonstances locales, les règles concernant l'implantation des constructions".

Le présent règlement écrit (pièce N°3-1 du PLU) est associé à un règlement graphique (pièce N°3-2) qui s'articulent avec :

- le **Rapport de Présentation** (RP), pièce N°1 du PLU,
- le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables** (PADD), pièce N°2 du PLU,
- les **Orientations d'Aménagement et de Programmation** (OAP), pièce N°5 du PLU, qui comprennent :
 - les OAP sectorielles, portant sur des espaces propices à un aménagement fonctionnel et cohérent, une optimisation de l'usage de l'espace et une programmation définie (pièce N°5-1),
 - l'OAP patrimoniale, portant sur la préservation et la valorisation des sensibilités paysagères et patrimoniales du territoire communal (pièce N°5-2).

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune d'ARTHAZ-PONT-NOTRE-DAME.

Il est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan.

Dans le cas d'un lotissement, ou dans celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, l'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme ne s'applique pas au territoire communal : le règlement du PLU s'applique à chaque lot individuellement.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, dont la liste et le plan sont annexés au Plan Local d'Urbanisme (pièce N°4-2).

DIVISION DU TERRITOIRE COMMUNAL EN ZONES

Le territoire couvert par le PLU est divisé en zones délimitées par un trait discontinu, et repérées au règlement graphique par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones à urbaniser : ces zones font l'objet des articles du titre II.
- **A** pour les zones agricoles : ces zones font l'objet des articles du titre III.
- **N** pour les zones naturelles et forestières : ces zones font l'objet des articles du titre IV.

Le PLU définit également :

- **Au titre de l'article L151-15 du CU :**

Les périmètres, au sein des zones urbaines ou à urbaniser, à l'intérieur desquels la réalisation d'un programme de logements doit comporter un pourcentage de logements aidés afin de répondre aux objectifs en termes de mixité sociale, désignés ci-après et au règlement graphique du PLU (pièce N°3-2) : **PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE**.

- **Au titre l'article L151-19 du CU :**

Les éléments de paysage, sites et secteurs identifiés au diagnostic, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur protection et/ou leur mise en valeur :

- des éléments bâtis traditionnels reconnus pour leur valeur identitaire et patrimoniale, en zone urbaine ou agricole, désignés ci-après et au règlement graphique du PLU (pièce N°3-2) : **CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL**,
- des secteurs présentant un intérêt patrimonial du point de vue de la valeur patrimoniale de certaines constructions, de leur implantation ou de l'aménagement de leurs abords, désignés ci-après et au règlement graphique du PLU (pièce N°3-2) : **PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL**,
- des espaces agricoles sensibles du point de vue du paysage désignés ci-après et au règlement graphique du PLU (pièce n°4-2) : **PLAGES AGRAIRES D'INTERET PAYSAGER**,

- **Au titre l'article L151-23 du CU :**

- des espaces agricoles et naturels sensibles du point de vue de l'écologie, désignés ci-après et au règlement graphique du PLU (pièce N°3-2) : **ESPACES NATURELS OU AGRICOLES D'INTERET ECOLOGIQUE**,
- les espaces agricoles ou naturels contribuant aux continuités écologiques ainsi qu'à la trame verte et bleue, désignés ci-après et au règlement graphique du PLU (pièce N°3-2) : **CORRIDORS ECOLOGIQUES**,
- des zones humides, désignés ci-après et au règlement graphique du PLU (pièce N°3-2) : **ZONES HUMIDES**,
- Les éléments végétaux du paysage à préserver (masses boisées secondaires, ripisylves, haies, alignement d'arbres, bosquets, vergers...), désignés ci-après et au règlement graphique du PLU (pièce N°3-2) : **TRAME VEGETALE**.

Tous travaux ayant pour effet de modifier ou de détruire l'un de ces éléments ou de ces espaces, doivent faire l'objet d'une déclaration préalable au titre des articles R 421-17-d et R 421-23-h du CU.

Ces éléments font également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) "patrimoniale" à laquelle on se reportera (pièce N°5-2 du PLU).

Tout projet de démolition d'une **CONSTRUCTION D'INTERET PATRIMONIAL** est subordonné à la délivrance d'un permis de démolir en application des articles R.421-28 et suivants du CU.

Dans les secteurs identifiés au titre de Natura 2000, tous travaux et installations doivent faire l'objet d'un dossier d'évaluation des incidences (EI), en application de l'article L.414.4 du Code de l'Environnement.

Dans les secteurs identifiés en tant que ZNIEFF de type 1, tous travaux, installations et aménagements doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

- **Au titre l'article L151-13 du CU :**

- un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées, au sein de la zone naturelle, désigné ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce N°3-2) : **STECAL**, et repéré par numéro.
- des bâtiments, au sein de la zone agricole ou naturelle, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. Le changement de destination et les autorisations de travaux sont soumis à l'avis conforme de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime en zone agricole et la commission départementale de la nature, des paysages et des sites en zone naturelle. Ces bâtiments sont désignés ci-après et au Règlement Graphique du PLU (pièce N°3-2) : **BATIMENTS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION**.

- **Au titre l'article R123-11b du CU :**

- les secteurs exposés à des risques technologiques liés au passage de la canalisation de gaz (DN 300mm), faisant l'objet de certaines interdictions ou de conditions particulières d'utilisation du sol, désignés ci-après et au règlement graphique du PLU (pièce N°3-2) : **SECTEURS A RISQUES TECHNOLOGIQUES**.
- Les rives des cours d'eau, dans une bande de 10m de part et d'autre de l'emprise du cours d'eau concerné, auxquelles correspondent des dispositions réglementaires spécifiques en vue de la préservation des ressources naturelles et de la prévention des risques, désignés ci-après et au règlement graphique du PLU (pièce N°3-2) : **RIVES DES COURS D'EAU**.

Dans le cas de superposition de deux périmètres et de superpositions d'une zone et d'un périmètre, les règles les plus restrictives doivent être respectées.

ADAPTATIONS MINEURES, BÂTIMENTS NON CONFORMES ET BATIMENTS SINISTRES

Adaptations mineures :

Les règles définies par le PLU ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Travaux sur un bâtiment existant régulièrement édifié, non conforme à une ou plusieurs dispositions du PLU :

"La circonstance qu'un bâtiment existant régulièrement édifié n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions du plan local d'urbanisme ne s'oppose pas, en l'absence de dispositions du plan spécialement applicables à la modification des immeubles existants, à la délivrance ultérieure d'un permis de construire s'il s'agit de travaux qui, ou bien doivent rendre l'immeuble plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues, ou bien sont étrangers à ces dispositions" (Arrêt du Conseil d'Etat, Sekler, du 27 mai 1988).

Reconstruction d'un bâtiment sinistré :

La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, dès lors qu'il a été régulièrement édifié (article L111-3 du Code de l'Urbanisme).

DOCUMENT GRAPHIQUE ANNEXE

Sont reportés sur un document graphique annexe, au titre des articles R.123-13 et R.123-14 du CU, et à titre informatif, certains périmètres ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol. Ce document est annexé au Plan Local d'Urbanisme (pièce N°4-1)

TITRE I :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 : LA ZONE UH

La zone UH, concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements.

A l'appui des orientations du PADD, est distingué, **au sein de la zone UH**, un secteur :

- **UHv**, qui concerne le centre-village de la commune, où sont introduites des dispositions réglementaires spécifiques aux vues de la mixité des fonctions et de la densité attendues.

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les SECTEURS A RISQUES TECHNOLOGIQUES.

- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux premiers effets létaux, soit 95 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs, soit 65 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

Dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- les constructions et installations annexes des constructions principales existantes.
- les constructions nouvelles de toutes natures. Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas aux autorisations d'urbanisme en cours, à l'extension autorisée des constructions existantes, ni aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sauf, ceux susceptibles de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.
- toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans la zone UH :

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,
- les installations et constructions à usage d'activité de camping et de caravanage,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs au titre des articles R111-31 et R111-33 du CU,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes telles que visées à l'article R. 111-37 du CU.

Dans la zone UH hors secteur UHv :

Les constructions et installations à usage commercial.

Article.2.UH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf ceux susceptibles de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.

- l'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- l'extension limitée des constructions existantes, sous réserves que :
 - elle n'excède pas 15% du volume existant et 40 m² de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
 - de ne pas porter atteinte aux fonctionnalités écologiques en présence.

Dans les PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE :

Toute opération d'habitat d'au moins 5 logements, y compris en densification ou en extension, doit affecter à minima 20% de sa surface de plancher (SDP) à des logements socialement aidés en locatif (au sens de l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation) :

- le nombre de logements aidés obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur,
- en cas d'opération en densification ou en extension, le nombre de logements devant tenir compte des logements existants,
- la typologie de financement des logements financièrement aidés devant être compatible avec le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Arve et Salève.

Dans la zone UH :

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale, et à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- les constructions et installations à usage artisanal à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risquent pas de nuire à la sécurité et à la salubrité publique,

Dans le secteur UHv :

Les constructions et installations à usage commercial et artisanal à condition que cet usage ait vocation de services de proximité.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UH

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont 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, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter :

- **dans la zone UH**, une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres,
- **dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL**, une largeur de chaussée inférieure à 3,5 m.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article.4.UH

DESSERTES PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux recommandations techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, dans les secteurs identifiés au Schéma de l'Assainissement des eaux usées en vigueur, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public, au moment de création de ce dernier.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à :

- **dans la zone UH hors secteur UHv** : 50 % de la surface du terrain.
- **dans le secteur UHv** : 30 % de la surface du terrain.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit :

- inférieur ou égal à 3L/s si la surface imperméabilisée est inférieure à 500m²,
- inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement si la surface imperméabilisée est supérieure à 500m².

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place d'un dispositif de traitement des hydrocarbures est également requise dans le cas de demande d'urbanisme comprenant :

- la création ou l'extension d'aire de stationnement ou d'exposition de véhicules portant la capacité totale à 20 véhicules légers et/ou 3 poids lourds,
- un dispositif d'infiltration des eaux de ruissellement de voirie ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500m²,
- un bassin de rétention.

En cas d'aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ou de site industriel des prescriptions particulières pourront être imposées.

Pour la création de nouvelles surfaces imperméables sur du bâti existant (exemple: extension d'une habitation existante ou création d'une annexe), le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Cette disposition ne s'applique pas aux projets dont la surface nouvellement créée est inférieure à 50m² et ne dépasse pas 20% des surfaces existantes. Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Il n'est autorisé qu'une antenne de télédistribution par propriété et une antenne collective par copropriété.

4.5 – Collecte des déchets :

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur s'il existe (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente

Si ces locaux ou emplacements spécialisés permanents sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

Article.5.UH

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR").

Article.6.UH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

Pour l'application des règles ci-après, les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte, exceptés lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne, ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation. Au-delà de 1,20m, seul le surplus est pris en compte.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes,
- les voies piétonnes/cycles publiques.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique (pièce N°3-2 du PLU), les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
 - 100 m par rapport à l'axe de l'A40,
 - 25 m par rapport à l'axe de la RD1205,
 - 18 m par rapport à l'axe des autres routes départementales,
- en agglomération : 5 m par rapport aux limites des emprises et voies publiques existantes ou à créer.

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce N°3-2 du PLU), **dans le secteur UHv et les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL**, et dans les cas suivants :

- extension des constructions existantes implantées à moins de 5m de la limite des emprises et voies publiques existantes, dans le prolongement de la façade sur rue,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,

- constructions annexes ouvertes et non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et que la longueur cumulée des façades et toitures bordant le domaine public n'excèdent pas 8m.
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des emprises et des voies publiques.

Article.7.UH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte. Au-delà de 1,20m, seul le surplus est pris en compte.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes,
- le terrain d'assiette de la voie interne de l'opération pour les lotissements et PVD.

Dans le secteur UHv et les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/3$), sans pouvoir être inférieure à 4 m. (cf schéma en annexe)

Dans la zone UH hors secteur UHv :

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m. (cf schéma en annexe)

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 4 m de la limite séparative dans les cas suivants :

- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de même hauteur, érigée en limite mitoyenne,
- construction ou reconstruction en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen.

Dans ce cas, les constructions doivent être implantées à l'intérieur d'une zone formée par le prolongement des lignes de construction des bâtiments situés de part et d'autre de l'assiette foncière concernée, et ce, d'une limite privative latérale à l'autre sur une profondeur maximale de 15 m par rapport à cet alignement, et en respectant par rapport à la limite privative de fond de parcelle, un recul minimum de 4 m. (cf schéma en annexe)

Les façades sur rue de constructions concernées pourront admettre des décrochements à l'intérieur du tènement foncier privatif jusqu'à 3 m maximum de profondeur et 30% du linéaire de ladite façade,

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, et que la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 8 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades ou des toitures bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ni toiture ne dépasse 8 m,
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m. par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant, (cf schéma en annexe)

- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

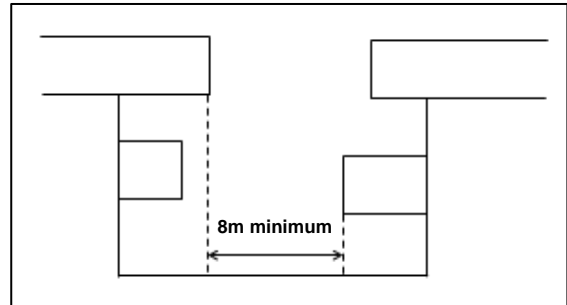
Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 4 m. minimum.

Article.8.UH

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tenant compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises.

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.



La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale 8m.

Ne sont pas concernées par cet article les piscines et les annexes fonctionnelles.

Article.9.UH

EMPRISE AU SOL

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les piscines extérieures réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser :

- **dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL** : 0,50,
- **dans le secteur UHv** : 0,35,
- **dans la zone UH hors secteur UHv** : 0,25.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- légère extension des constructions existantes à usage d'activités.

Article.10.UH

HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mais dont la hauteur et le gabarit doivent s'intégrer dans l'environnement existant,
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations.

La hauteur des constructions est réglementée à la fois en gabarit et en altimétrie.

- La hauteur altimétrique est mesurée à partir du terrain naturel, jusqu'à l'aplomb du faîtage.
Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains.
- Le gabarit s'exprime en nombre de niveaux de la façade la plus haute en additionnant les combles.

Nomenclature utilisée :

- RDC : rez de chaussée.
- RDCS : rez de chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune.
- 1,2... : nombre de niveaux autorisés.
- C : combles (ne pouvant comporter qu'1 niveau).

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder :

- dans le secteur UHv : 12,5 m et RDC+2+C et 8 m à la sablière.
- dans la zone UH hors secteur UHv : 8 m et RDC/RDCS+1+C.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

La hauteur et le gabarit des constructions et installations ne sont pas réglementés, mais doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

Article.11.UH

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce N°5-2 du PLU).

Dans la zone UH :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.
- pour toute extension ou réhabilitation d'une **CONSTRUCTION D'INTERET PATRIMONIAL** il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades, des matériaux et des teintes de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- pour les autres constructions, y compris les constructions neuves, il est demandé de respecter l'esprit des lieux tant du point de vue de leur implantation que de leur aspect architectural, leurs teintes ou encore de l'aménagement de leurs abords.

11.1 - 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, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 0,80 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains et les implantations en bordure du domaine public.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1,20 m. et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces enrochements doivent être maçonnés et végétalisés. Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m. au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni en cas d'implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

Dans le secteur UHv :

Au-delà de 25 m de longueur, les constructions doivent être fractionnées en plusieurs volumes.

Les dispositions des articles 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des façades, des toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.2 - Aspect des façades :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

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 (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

L'utilisation de teintes criardes est interdite. En tout état de cause on se référera au nuancier de teintes consultable en mairie.

11.3 – Toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux verrières ni aux couvertures de piscine.

11.3.1 - Forme et volume des toitures :

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour les bâtiments annexes accolés de petite dimension (moins de 20 m²), ne comportant qu'un seul niveau et ne dépassant pas 3,50m au faîtage.

Les toitures des constructions, sauf les toitures « terrasses », doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m, sauf pour les bâtiments annexes pour lesquels cette dimension sera proportionnée au volume.

La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 80%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- toiture végétalisée, sous condition d'une intégration harmonieuse dans le site,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les lucarnes sont autorisées, sous réserve d'un nombre maximum de 3 par façade, d'un espacement minimum de 4 m, et que leurs pentes soient identiques à celle du toit principal (sauf pour les lucarnes rampantes).

Les ouvertures dans le pan de la toiture (fenêtres), les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans le plan du pan concerné, sous réserve de ne pas dépasser 40% de la surface du pan ; ils peuvent être regroupés en verrière.

Les toitures « terrasse », sont admises à condition que leur surface ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol de la construction.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL : les ouvertures non intégrées à la pente du toit sont interdites (lucarne rentrante, terrasse tropézienne).

11.3.2 - Couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile, et de teinte brun-rouge à brun foncé ou gris ardoise du pays. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un aspect de matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures « terrasse », doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné et du bac acier est autorisé en faible proportion suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

11.4 – Clôtures :

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Elles doivent être réalisées avec un dispositif à clairevoie et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.

Si, pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL : les murs pleins en pierre appareillée du pays d'une hauteur maximale de 1,50 m, sont autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.

Article.12.UH

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

L'obligation de création d'aires de stationnement s'applique pour les constructions nouvelles à usage d'habitation et s'étend à la création de logements supplémentaires à la suite de la réhabilitation ou de l'extension d'un immeuble déjà édifié.

Pour le stationnement des véhicules automobiles :

Une place de stationnement pour voiture particulière doit présenter une superficie minimum de 12,50m² et doit être accessible dans de bonnes conditions de sécurité.

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
 - deux logements et moins : 2 places par logement,
 - plus de 2 logements, 2 places de stationnement par logement, dont 1 place intégrée dans le volume de la construction.

- plus de 10 logements, 2 places de stationnement par logement, dont 1,5 place intégrée dans le volume de la construction.
- dans le cas d'une opération de 2 logements et plus ou d'un lotissement de 2 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 2 logements ou 2 lots. Toute tranche commencée comptera pour une place,
- dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et pour les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau (hors hôtellerie et restauration), le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération,
- pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration, de chambre d'hôtes : 1 place par chambre et une place par tranche de 20 m² de salle de restauration.
- **Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** et en cas de réhabilitation ou d'extension d'une construction existante, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération.

Pour le stationnement des deux roues, il est exigé au minimum :

- pour les constructions à vocation d'habitat collectif : un local spécifique, fermé et facile d'accès correspondant au minimum à 1 m² par logement,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadenasage des deux roues.

Article.13.UH

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce N°5-2).

Les éléments éventuels identifiés de la **TRAME VEGETALE** doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés dans les conditions définies à l'OAP patrimoniale.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés et végétalisés.

Les places de stationnement de surface doivent être réalisées en matériaux perméables.

Toute opération devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à : (cf schéma en annexe)

- **dans la zone UH hors secteur UHv** : 50 % de la surface du terrain,
- **dans le secteur UHv** : 30 % de la surface du terrain,

Ces espaces verts peuvent être répartis soit au sol, soit sur le volume de la construction et doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme.

En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Dans le secteur UHv :

Il est exigé également que pour toute opération de plus de 4 logements :

- les espaces collectifs aménagés (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) soient organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- les espaces libres non affectés soient aménagés en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface soient plantées.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL, les modalités d'aménagement ci-dessous ne sont pas exigées compte tenu du caractère des lieux environnants qui nécessitent des aménagements spécifiques.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.UH

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR").

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.UH

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UH

INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE UE

La zone UE concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre leur gestion et leur développement dans des conditions adaptées à leurs spécificités et à leurs contraintes architecturale et/ de fonctionnement.

Au sein de la zone UE est distingué un secteur :

- **UEr** correspondant à l'emprise du domaine autoroutier.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Le long des RIVES DES COURS D'EAU :

Les constructions et installations de toutes natures.

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie, ni les équipements nécessaires aux services publics dont l'implantation en bordure des cours d'eau est nécessaire (centrale hydroélectrique, station d'épuration...).

Article.2.UE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

Les travaux et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que toute les dispositions soient prises pour maintenir les fonctionnalités écologiques.

Dans les ESPACES NATURELS D'INTERÊT ECOLOGIQUE :

- dans les secteurs identifiés au titre de Natura 2000, tous travaux et installations doivent faire l'objet d'un dossier d'évaluation des incidences (EI) en application de l'article L.414.4 du Code de l'Environnement.
- dans les secteurs identifiés en tant que ZNIEFF de type 1, tous travaux, installations et aménagements doivent faire l'objet d'une déclaration préalable.

Dans la zone UE :

Les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.

Dans la zone UE hors secteur UEr :

- les aménagements, les constructions et installations à condition qu'ils soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
- les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :
 - elles sont destinées au logement de fonction des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement ou de l'équipement public ou d'intérêt collectif (direction, gardiennage, ...),
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'équipement.

Dans le secteur UEr :

Les travaux et installations à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du domaine et du service autoroutier.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions des articles 3 à 5 ne s'appliquent pas au secteur UEr.

Article.3.UE**ACCES ET VOIRIE****3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont 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, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres,

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article.4.UE**DESSERTE PAR LES RESEAUX****4.1 - Alimentation en eau potable :**

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, dans les secteurs identifiés au Schéma de l'Assainissement des eaux usées en vigueur, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Les dispositifs d'assainissement non collectif seront réalisés de manière à pouvoir être mis hors service et permettre le raccordement au réseau public au moment de la création de ce dernier.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou réseaux d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et au règlement des eaux pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux).
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe.
- dans le fossé non routier ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit inférieur ou égal au débit de fuite décennal (Q_f) défini pour l'ensemble du territoire communal à savoir :

- 3L/s si la surface du projet est inférieure à 1ha,
- 5L/s/ha. si la surface du projet est supérieure à 1ha.

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place d'un dispositif de traitement des hydrocarbures est également requise dans le cas de demande d'urbanisme comprenant :

- la création ou l'extension d'aire de stationnement ou d'exposition de véhicules portant la capacité totale à 20 véhicules légers et/ou 3 poids lourds,
- un dispositif d'infiltration des eaux de ruissellement de voirie ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500 m²,
- un bassin de rétention.

Pour la création de nouvelles surfaces imperméables sur du bâti existant, le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles).

Cette disposition ne s'applique pas aux projets dont la surface nouvellement créée est inférieure à 50 m² et ne dépasse pas 20 % des surfaces existantes.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 – Collecte des déchets :

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur s'il existe (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Si des locaux ou emplacements spécialisés permanents sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

Article.5.UE

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR").

Article.6.UE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

Pour l'application des règles ci-après, les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte, exceptés lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne, ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation. Au-delà de 1,20m, seul le surplus est pris en compte.

L'implantation en limite des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce N°3-2 du PLU).

Article.7.UE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte. Au-delà de 1,20m, seul le surplus est pris en compte.

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/3$), sans pouvoir être inférieure à 4 m. (cf schéma en annexe)

Toutefois, les constructions et installations sont admises entre 0 et 4 m dans les cas suivants :

- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, et que la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 8 m,

- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades ou des toitures bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ni toiture ne dépasse 8 m,
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m. par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant, (cf schéma en annexe)
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 4 m minimum.

Article.8.UE

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre.

Article.9.UE

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article.10.UE

HAUTEUR MAXIMALE

Le gabarit et la hauteur maximale des constructions et installations autorisées dans la zone ne sont pas réglementés, mais ils doivent être adaptés à l'environnement existant.

Article.11.UE

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce N°5-2).

Pour toute extension ou réhabilitation d'une **CONSTRUCTION D'INTERET PATRIMONIAL** il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades, des matériaux et des teintes de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (petits jardins, petits parcs, vergers...).

11.1 - 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, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

11.2 - Aspect des façades :

L'aspect des façades n'est pas réglementé mais doit s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.3 – Toitures :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.4 – Clôtures :

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Article.12.UE**STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article.13.UE**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES****13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce N°5-2).

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés et végétalisés.

Les RIVES DES COURS D'EAU doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau, à adapter selon les situations topographiques (*cf schéma en annexe*).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.UE****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR").

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**Article.15.UE****PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

Article.16.UE**INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE UX

La zone UX concerne les secteurs déjà urbanisés de la commune, à vocation de gestion et de développement des activités économiques, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif.

A l'appui des orientations du PADD, **au sein de la zone UX** est distingué un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, à laquelle on se reportera (pièce N°5-1) : **le secteur UX-oap2**.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.UX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Article.2.UX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les travaux, aménagements, constructions et installations à condition qu'ils soient à usage d'activité économique, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale, et à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :
 - elles sont destinées au logement de fonction, des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'établissement ou de l'équipement public ou d'intérêt collectif (direction, gardiennage, ...),
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité ou l'équipement,
 - il n'est édifié qu'un seul logement de fonction par activité ou équipement et que sa surface de plancher ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 90 m² de surface de plancher pour le logement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UX

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Le cas échéant, la desserte constructions et installations doit être assuré suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce N°5-1).

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 3%, sur une longueur d'au moins 8 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont 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, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article.4.UX

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 30 % de la surface du terrain.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit :

- inférieur ou égal à 3L/s si la surface imperméabilisée est inférieure à 500m²,
- inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement si la surface imperméabilisée est supérieure à 500m².

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place d'un dispositif de traitement des hydrocarbures est également requise dans le cas de demande d'urbanisme comprenant:

- la création ou l'extension d'aire de stationnement ou d'exposition de véhicules portant la capacité totale à 20 véhicules légers et/ou 3 poids lourds,
- un dispositif d'infiltration des eaux de ruissellement de voirie ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500m²,
- un bassin de rétention.

En cas d'aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ou de site industriel des prescriptions particulières pourront être imposées.

Pour la création de nouvelles surfaces imperméables sur du bâti existant (exemple: extension d'une habitation existante ou création d'une annexe), le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Cette disposition ne s'applique pas aux projets dont la surface nouvellement créée est inférieure à 50m² et ne dépasse pas 20% des surfaces existantes. Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 – Collecte des déchets :

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur s'il existe (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Si des locaux ou emplacements spécialisés permanents sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

Article.5.UX

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR").

Article.6.UX**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce N°5-1).

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

Pour l'application des règles ci-après, les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte, exceptés lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne, ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation. Au-delà de 1,20m, seul le surplus est pris en compte.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes,
- les voies piétonnes/cycles publiques.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique (pièce N°3-2 du PLU), les constructions et installations doivent être implantées à 5 m des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce N°3-2 du PLU), dans les cas suivants :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- constructions annexes ouvertes et non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et que la longueur cumulée des façades et toitures bordant le domaine public n'excèdent pas 8m.
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Article.7.UX**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce N°5-1).

Pour l'application des règles ci-après, les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte. Au-delà de 1,20m, seul le surplus est pris en compte.

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m. (cf schéma en annexe)

Toutefois, les constructions et installations sont admises entre 0 et 4 m dans les cas suivants :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m. par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant. (cf schéma en annexe)
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Article.8.UX**IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre.

Article.9.UX**EMPRISE AU SOL**

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser : 0,40.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de légère extension des constructions existantes à usage d'activités.

Article.10.UX**HAUTEUR MAXIMALE**

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce N°5-1).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mais dont la hauteur et le gabarit doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

La hauteur des constructions est réglementée en altimétrie, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'aplomb du faîtage.

La hauteur des constructions, telles que définies ci-dessus, ne doit pas dépasser : 9 m.

Article.11.UX**ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les éventuels principes d'implantation et d'architecture définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce N°5-1) et se reporter également à l'OAP patrimoniale (pièce N°5-2).

11.1 - 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, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 0,80 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains et les implantations en bordure du domaine public.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m. et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces enrochements doivent être maçonnés et végétalisés. Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m. au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni en cas d'implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

11.2 - Aspect des façades :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).

L'utilisation de teintes criardes est interdite,

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.3 – Toitures :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes

11.4 – Clôtures :

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

11.5 - Aires de stockage et dépôt à l'air libre

Le stockage se fait soit dans des annexes, couvertes ou non, intégrées architecturalement au volume général des bâtiments, soit dans des aires plantées clairement délimitées.

Article.12.UX

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article.13.UX

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce N°5-2).

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables sauf contraintes techniques notamment en ce qui concerne les aires de roulement et de stationnement des poids-lourds.

Les aires de dépôts doivent être masquées depuis le domaine public.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération soit aménagé en espaces verts, sur la totalité des espaces libres non affectés. Ces espaces doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et prendre en compte le caractère rural des lieux.

L'emploi d'engrèvements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés et végétalisés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.UX

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR").

SECTION 4 - DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS
--

Article.15.UX

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.UX

INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE II :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AU

CHAPITRE 1 : LA ZONE 1AUH

La zone 1AUH concerne des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation dominante d'habitat en mixité possible, parfois conditionnée, avec des activités et/ou des équipements, sous certaines conditions générales ou particulières d'aménagement et/ou d'équipement.

Elle bénéficie de la présence, en périphérie immédiate, de voies publiques, de réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement, en capacités suffisantes ou programmées à court terme.

A l'appui des orientations du PADD, **la zone 1AUH** est composée d'un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, à laquelle on se reportera (pièce N°5-1) :

- **le secteur 1AUHv-oap1** au centre-village (secteur de la Mairie), à vocation dominante d'habitat.

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.1AUH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AUH :

- les constructions et installations nouvelles à usage d'activité industrielle et d'entrepôt,
- les constructions et installations agricoles nouvelles,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières de matériaux,
- les installations et constructions à usage d'activité de camping et de caravanage.
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération,
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs au titre des articles R111-31 et R111-33 du CU,
- les garages collectifs de caravanes ou de véhicules particuliers indépendants d'une opération de logements,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes telles que visées à l'article R. 111-37 du CU,

Article.2.1AUH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE :

60% minimum de la surface de plancher (SDP) des logements réalisés devront être affectés à des logements socialement aidés en locatif (au sens de l'article L302-5 du Code de la construction et de l'habitation) :

- le nombre de logements aidés obtenu devant être arrondi au chiffre supérieur,
- la typologie de financement des logements financièrement aidés devant être compatible avec le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Arve et Salève.

Dans la zone 1AUH :

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors piscine et installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale, et à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- les constructions et installations à usage commercial et artisanal à condition que cet usage ait vocation de services de proximité,

Conditions d'ouverture à l'urbanisation :

L'ouverture à l'urbanisation du secteur 1AUHv-oap1 est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement portant soit sur la totalité du tènement foncier considéré soit sur plusieurs tranches fonctionnelles correspondant aux secteurs opérationnels S1, S2 et S3 de l'OAP concernée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article.3.1AUH****ACCES ET VOIRIE****3.1 - Dispositions concernant les accès :**

Le cas échéant, les accès aux constructions et installations doivent être réalisés suivant les indications graphiques figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce N°5-1).

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique présentera :

- une pente inférieure ou égale à 5%, sur une longueur d'au moins 5 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

Les groupes de garages individuels ou aires de stationnement doivent être disposés dans les terrains d'assiette de l'opération de façon à ménager une aire d'évolution à l'intérieur des dits terrains et ne présenter qu'un seul accès à double sens, ou deux accès à sens unique sur la voie publique.

3.2 -Dispositions concernant la voirie :

Le cas échéant, la desserte constructions et installations doit être assuré suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce N°5-1).

Les occupations et utilisations du sol sont 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, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 20 % de la surface du terrain.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit :

- inférieur ou égal à 3L/s si la surface imperméabilisée est inférieure à 500m²,
- inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement si la surface imperméabilisée est supérieure à 500m².

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place d'un dispositif de traitement des hydrocarbures est également requise dans le cas de demande d'urbanisme comprenant:

- la création ou l'extension d'aire de stationnement ou d'exposition de véhicules portant la capacité totale à 20 véhicules légers et/ou 3 poids lourds,
- un dispositif d'infiltration des eaux de ruissellement de voirie ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500m²,
- un bassin de rétention.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Il n'est autorisé qu'une antenne de télédistribution par propriété et une antenne collective par copropriété.

4.5 - Collecte des déchets :

Le cas échéant, les dispositions concernant les déchets doivent tenir compte des dispositions figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce N°5-1).

Toute opération de lotissement, d'habitat collectif ou semi-collectif, doit être dotée de locaux ou d'emplacements spécialisés afin de recevoir les conteneurs d'ordures ménagères, y compris pour la collecte sélective, si nécessaire.

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur s'il existe (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Si ces locaux ou emplacements spécialisés permanents sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

Article.5.1AUH

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR").

Article.6.1AUH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP des secteurs considérés (pièce N°5-1).

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

Pour l'application des règles ci-après, les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte, exceptés lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne, ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation. Au-delà de 1,20m, seul le surplus est pris en compte.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes,
- les voies piétonnes/cycles publiques.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique (pièce N°3-2 du PLU), les constructions et installations doivent être implantées à 5 m des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce N°3-2 du PLU), dans les cas et secteurs suivants :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes et non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et que la longueur cumulée des façades et toitures bordant le domaine public n'excèdent pas 8m.
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des emprises publiques.

Article.7.1AUH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP des secteurs considérés (pièce N°5-1).

Pour l'application des règles ci-après, les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte. Au-delà de 1,20m, seul le surplus est pris en compte.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes,
- le terrain d'assiette de la voie interne de l'opération pour les lotissements et PVD.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m. (cf schéma en annexe)

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 4 m de la limite séparative dans les cas suivants :

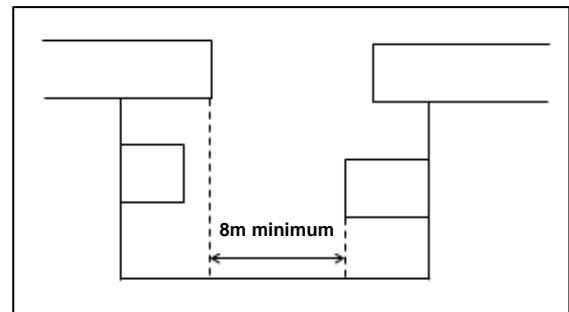
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, et que la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 8 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades ou des toitures bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ni toiture ne dépasse 8 m,
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant, (cf schéma en annexe)
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 4 m minimum.

Article.8.1AUH**IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera en tenant compte des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises.

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire.



La distance entre deux constructions principales non contiguës doit être au moins égale 8m.

Ne sont pas concernées par cet article les piscines et les annexes fonctionnelles.

Article.9.1AUH**EMPRISE AU SOL**

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les piscines extérieures réalisées en accompagnement des constructions autorisées,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser : 0,35.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Article.10.1AUH**HAUTEUR MAXIMALE**

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce N°5-1).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations,
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mais dont la hauteur et le gabarit doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

La hauteur des constructions est réglementée à la fois en gabarit et en altimétrie.

- *La hauteur altimétrique est mesurée à partir du terrain naturel, jusqu'à l'aplomb du faîtage.*
Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains.
- *Le gabarit s'exprime en nombre de niveaux de la façade la plus haute en additionnant les combles.*

Nomenclature utilisée :

- *RDC : rez de chaussée.*
- *RDCS : rez de chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune.*

- 1,2... : nombre de niveaux autorisés.
- C : combles (ne pouvant comporter qu'1 niveau).

La hauteur des constructions et installations ne peut excéder 9 m et RDC+1+C.

Article.11.1AUH

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les éventuels principes d'implantation et d'architecture définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce N°5-1) et se reporter également à l'OAP patrimoniale (pièce N°5-2).

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

11.1 - 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, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 1,50 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains et les implantations en bordure du domaine public.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m. et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces enrochements doivent être maçonnés et végétalisés. Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m. au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni en cas d'implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

Au-delà de 25 m de longueur, les constructions doivent être fractionnées en plusieurs volumes.

Les dispositions des articles 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des façades, des toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.2 - Aspect des façades :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini.

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 (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés, ...).

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

L'utilisation de teintes criardes est interdite. En tout état de cause on se réfèrera au nuancier de teintes consultable en mairie.

11.3 - Toitures :

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux dalles supérieures des parcs de stationnement souterrains ou semi-enterrés, aux verrières ni aux couvertures de piscine.

11.3.1 - Forme et volume des toitures :

Les toitures à un seul pan sont interdites, sauf pour les bâtiments annexes accolés de petite dimension (moins de 20 m²), ne comportant qu'un seul niveau et ne dépassant pas 3,50m au faitage.

Les toitures des constructions, sauf les toitures « terrasses », doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m, sauf pour les bâtiments annexes pour lesquels cette dimension sera proportionnée au volume.

La pente des toitures doit être comprise entre 40% et 80%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- toiture végétalisée d'une construction bioclimatique, sous condition d'une intégration harmonieuse dans le site,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...

Les lucarnes sont autorisées, sous réserve d'un nombre maximum de 3 par façade, d'un espacement minimum de 4 m, et que leurs pentes soient identiques à celle du toit principal (sauf pour les lucarnes rampantes).

Les ouvertures dans le pan de la toiture (fenêtres), les panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, sont autorisés dans le plan du pan concerné, sous réserve de ne pas dépasser 40% de la surface du pan ; ils peuvent être regroupés en verrière.

Les toitures « terrasse », sont admises à condition que leur surface ne dépasse pas 20% de l'emprise au sol de la construction.

11.3.2 - Couverture des toitures :

Les toitures à pan doivent être d'aspect tuile, et de teinte brun-rouge à brun foncé ou gris ardoise du pays. Toutefois, lorsque les constructions voisines constituent un ensemble homogène, une couleur et un aspect de matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures « terrasse », doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné et du bac acier est autorisé en faible proportion suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

11.4 – Clôtures :

Elles doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Elles doivent être réalisées avec un dispositif à clairevoie et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 1,80 m.

Si, pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,60 m.

Pour les constructions et installations à usage de service public ou d'intérêt collectif, la hauteur totale des éléments de clôtures, ainsi que leur type, doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu.

Article.12.1AUH

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Pour le stationnement des véhicules automobiles :

Une place de stationnement pour voiture particulière doit présenter une superficie minimum de 12,50m² et doit être accessible dans de bonnes conditions de sécurité.

- il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :
 - deux logements et moins : 2 places par logement,
 - plus de 2 logements, 2 places de stationnement par logement, dont 1 place intégrée dans le volume de la construction.
 - plus de 10 logements, 2 places de stationnement par logement, dont 1,5 place intégrée dans le volume de la construction.
- dans le cas d'une opération de 2 logements et plus ou d'un lotissement de 2 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 2 logements ou 2 lots. Toute tranche commencée comptera pour une place,
- dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées,
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, et pour les constructions et installations à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau (hors hôtellerie et restauration), le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération,
- pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration, de chambre d'hôtes : 1 place par chambre et une place par tranche de 20 m² de salle de restauration.

Pour le stationnement des deux roues :

- il est exigé au minimum un local spécifique, fermé et facile d'accès correspondant au minimum à 1 m² par logement.
- pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'activité industrielle, artisanale, commerciale, et de bureau, le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadenasage des deux roues.

Article.13.1AUH

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.3 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'aménagement définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce N°5-1) et se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce N°5-2).

Les éléments éventuels identifiés de la **TRAME VEGETALE** doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés dans les conditions définies à l'OAP patrimoniale.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage locaux sont exigés.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés et végétalisés.

Toute opération devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à 20 % de la surface du terrain. Ces espaces verts peuvent être répartis soit au sol, soit sur le volume de la construction et doivent être clairement identifiables et quantifiés dans les demandes d'autorisation d'urbanisme. En cas de division d'un foncier bâti existant, ce pourcentage doit être maintenu sur le tènement foncier de la construction préexistante.

Sous réserve des prescriptions éventuelles fixées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU (pièce N°5-1), il est exigé que pour toute opération de plus de 8 logements :

- un ou des espaces collectifs (espaces verts, aires de jeux, jardin potager ...) soient aménagés et organisés de façon à participer à l'agrément du projet, et ne soient pas situés dans des espaces résiduels et difficiles d'accès,
- la totalité des espaces non affectés soit aménagée en espaces verts et plantés,
- les aires de stationnement de surface soient réalisées en matériaux perméables et plantées.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.1AUH

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR").

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS

Article.15.1AUH

PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Non réglementé.

Article.16.1AUH EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX concerne un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme, à vocation de développement des activités artisanales, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif.

A l'appui des orientations du PADD, la zone 1AUX est composée d'un secteur faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, à laquelle on se reportera (pièce N°5-1) : **le secteur 1AUX-oap2.**

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.1AUX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Article.2.1AUX OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur), à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les travaux, aménagements, constructions et installations à condition qu'ils soient à usage d'activité économique, nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite d'une annexe maximum (hors installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale, et à compter de la date à laquelle le présent PLU est devenu exécutoire,
- les constructions à usage d'habitation, dans la mesure où :
 - elles sont destinées au logement de fonction, des personnes dont la présence est nécessaire au fonctionnement de l'établissement ou de l'équipement public ou d'intérêt collectif (direction, gardiennage, ...),
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité ou l'équipement,
 - il n'est édifié qu'un seul logement de fonction par activité ou équipement et que sa surface de plancher ne dépasse pas 25 % de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 90 m² de surface de plancher pour le logement.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.1AUX

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Le cas échéant, la desserte constructions et installations doit être assuré suivant les indications graphiques figurant dans l'OAP du secteur considéré (pièce N°5-1).

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Les portails d'accès doivent être implantés de telle sorte que les véhicules devant stationner avant de les franchir puissent le faire sans empiéter sur la plate-forme des voiries publiques.

Le raccordement d'un accès privé à une voie publique doit présenter :

- une pente inférieure ou égale à 3%, sur une longueur d'au moins 8 m, à partir de la chaussée de la voie publique,
- un tracé facilitant la giration des véhicules.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les occupations et utilisations du sol sont 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, de déneigement et d'enlèvement des ordures ménagères.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Les voies nouvelles, ouvertes à la circulation automobile publique, se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire aisément demi-tour.

Article.4.1AUX

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des eaux usées d'origine industrielle et artisanale dans le réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, doit être assortie d'un pré traitement approprié à la composition et à la nature des effluents.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Tout terrain d'assiette d'une opération doit comporter un minimum d'espaces perméables correspondant à 30 % de la surface du terrain.

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit :

- inférieur ou égal à 3L/s si la surface imperméabilisée est inférieure à 500m²,
- inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement si la surface imperméabilisée est supérieure à 500m².

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

La mise en place d'un dispositif de traitement des hydrocarbures est également requise dans le cas de demande d'urbanisme comprenant:

- la création ou l'extension d'aire de stationnement ou d'exposition de véhicules portant la capacité totale à 20 véhicules légers et/ou 3 poids lourds,
- un dispositif d'infiltration des eaux de ruissellement de voirie ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500m²,
- un bassin de rétention.

En cas d'aire de lavage, de carburants, d'atelier de mécanique, de carrosserie, ou de site industriel des prescriptions particulières pourront être imposées.

Pour la création de nouvelles surfaces imperméables sur du bâti existant (exemple: extension d'une habitation existante ou création d'une annexe), le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Cette disposition ne s'applique pas aux projets dont la surface nouvellement créée est inférieure à 50m² et ne dépasse pas 20% des surfaces existantes. Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 – Collecte des déchets :

Cet aménagement se fera dans le respect du règlement communautaire de collecte en vigueur s'il existe (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Si des locaux ou emplacements spécialisés permanents sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

Article.5.1AUX

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR").

Article.6.1AUX**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES**

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce N°5-1).

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques et les chemins ruraux.

Pour l'application des règles ci-après, les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte, exceptés lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne, ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation. Au-delà de 1,20m, seul le surplus est pris en compte.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,
- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes,
- les voies piétonnes/cycles publiques.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique (pièce N°3-2 du PLU), les constructions et installations doivent être implantées à 5 m des emprises et des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce N°3-2 du PLU), dans les cas suivants :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- constructions annexes ouvertes et non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et que la longueur cumulée des façades et toitures bordant le domaine public n'excèdent pas 8m.
- murs de soutènement des terres, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Article.7.1AUX**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Le cas échéant, on se reportera également aux principes d'aménagement de l'OAP du secteur considéré (pièce N°5-1).

Pour l'application des règles ci-après, les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte. Au-delà de 1,20m, seul le surplus est pris en compte.

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m. (cf schéma en annexe)

Toutefois, les constructions et installations sont admises entre 0 et 4 m dans les cas suivants :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et leurs rampes d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés.
- murs de soutènement des terres sur une profondeur maximum de 2 m. par rapport aux emprises du domaine public, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 1,50 m. par rapport au terrain naturel ou existant. (cf schéma en annexe)
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Article.8.1AUX**IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre.

Article.9.1AUX**EMPRISE AU SOL**

Pour le calcul du Coefficient d'Emprise au Sol, ne sont pas pris en compte :

- les parties entièrement enterrées des constructions,
- les stationnements partiellement enterrés, dont la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, est inférieure ou égale à 1,50 m vis-à-vis du terrain naturel ou existant,
- les éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures et tout ouvrage en saillie, notamment les balcons, qu'ils soient portés ou non,
- les aménagements de terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser : 0,40.

Le Coefficient d'Emprise au Sol n'est pas réglementé dans les cas suivants :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de légère extension des constructions existantes à usage d'activités.

Article.10.1AUX**HAUTEUR MAXIMALE**

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels de forme urbaine et de gabarits définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce N°5-1).

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations.
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, mais dont la hauteur et le gabarit doivent s'intégrer dans l'environnement existant.

La hauteur des constructions est réglementée en altimétrie, mesurée à partir du terrain naturel jusqu'à l'aplomb du faîtage.

La hauteur des constructions, telles que définies ci-dessus, ne doit pas dépasser : 9 m.

Article.11.1AUX**ASPECT EXTÉRIEUR**

Toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les éventuels principes d'implantation et d'architecture définis sous l'OAP du secteur considéré (pièce N°5-1) et se reporter également à l'OAP patrimoniale (pièce N°5-2).

11.1 - 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, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

Les exhaussements et affouillements de sol ne peuvent excéder 0,80 m, sauf pour les rampes d'accès aux stationnements souterrains et les implantations en bordure du domaine public.

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne doit pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant. Si ce dernier constitue le support d'une clôture en cas d'implantation en limite des emprises du domaine public, la hauteur de cette clôture ne peut excéder 1 m. et être obligatoirement constituée d'un dispositif à clairevoie conforme à l'article 11.4 ci-après.

Les dispositions du paragraphe ci-dessus ne concernent pas le traitement du soutènement des rampes d'accès aux stationnements souterrains, ni celui des voies et emprises publiques.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces enrochements doivent être maçonnés et végétalisés. Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que la hauteur maximale, mesurée sur la dalle supérieure du parc de stationnement, soit inférieure ou égale à 1,50 m. au-dessus du terrain naturel ou existant. Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains, ni en cas d'implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

11.2 - Aspect des façades :

Les matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini. L'emploi à nu et en parement extérieur de matériaux normalement conçus pour être recouverts d'un enduit ou d'un autre type de revêtement, est interdit (exemple : parpaings, briques creuses, agglomérés...).

L'utilisation de teintes criardes est interdite,

L'aspect des murs apparents autres que les façades de la construction, doit s'harmoniser à la fois avec ces dernières, mais aussi avec l'environnement immédiat au sol aménagé, ou non, de la construction, notamment les rampes d'accès et les socles des stationnements souterrains ou semi-enterrés.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant aux choix de composition des façades, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.3 – Toitures :

Les toitures ne sont pas réglementées mais doivent s'intégrer dans l'environnement bâti existant.

Une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des pentes de toitures, des matériaux employés et de leurs teintes

11.4 – Clôtures :

L'implantation des clôtures, leur type et leur hauteur doivent s'adapter aux conditions particulières de gestion, d'exploitation ou de sécurité des équipements et constructions susvisés, tout en s'intégrant dans le paysage et la topographie du lieu, et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

11.5 - Aires de stockage et dépôt à l'air libre

Le stockage se fait soit dans des annexes, couvertes ou non, intégrées architecturalement au volume général des bâtiments, soit dans des aires plantées clairement délimitées.

Article.12.1AUX

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective.

Article.13.UX

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

13.1 - Espaces Boisés Classés :

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce N°5-2).

Les éléments éventuels identifiés de la **TRAME VEGETALE** doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés dans les conditions définies à l'OAP patrimoniale.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers doivent être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables sauf contraintes techniques notamment en ce qui concerne les aires de roulement et de stationnement des poids-lourds.

Les aires de dépôts doivent être masquées depuis le domaine public.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

Il est exigé que le terrain d'assiette d'une opération soit aménagé en espaces verts, sur la totalité des espaces libres non affectés. Ces espaces doivent être organisés de façon à participer à l'agrément du projet et prendre en compte le caractère rural des lieux.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout mur de soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés et végétalisés.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14.1AUX**COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR").

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS
--

Article.15.1AUX**PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

Article.16.1AUX**INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

La zone A couvre les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Au sein de la zone A, est identifié à l'appui des orientations du PADD :

- **un secteur Ar**, ayant vocation à être réhabilité en espace agricole.

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les SECTEURS A RISQUES TECHNOLOGIQUES :

- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux premiers effets létaux, soit 95 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base.
- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs, soit 65 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.
- dans un rayon de 35m autour du poste de distribution : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

Le long des RIVES DES COURS D'EAU :

Les constructions et installations de toutes natures.

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie, ni les équipements nécessaires aux services publics dont l'implantation en bordure des cours d'eau est nécessaire (centrale hydroélectrique, station d'épuration...).

Dans les PLAGES AGRAIRES D'INTERÊT PAYSAGER, les ESPACES AGRICOLES D'INTERÊT ECOLOGIQUES et les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- les constructions et installations annexes des constructions principales existantes,
- les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole. Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas à l'extension autorisée des constructions existantes, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.A, sauf, ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques, et notamment drainages ou remblais ainsi que les terrassements et assainissements.

Article.2.A

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les SECTEURS A RISQUES TECHNOLOGIQUES :

Dans un rayon de 35m autour du poste de distribution et dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine, correspondant aux effets irréversibles, soit 125 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : tout projet de construction ou d'aménagement doit faire l'objet d'une information préalable de GRT Gaz.

Dans les PLAGES AGRAIRES D'INTERÊT PAYSAGER, les ESPACES AGRICOLES D'INTERÊT ECOLOGIQUES et/ou dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- les travaux et installations légères nécessaires à l'activité agricole (retenue d'eau, stockage temporaire...), à condition que leur impact dans le paysage soit limité ou temporaire (retenue d'eau, stockage temporaire...), et qu'ils n'entravent pas la circulation de la faune,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserves que :
 - elle n'excède pas 15% du volume existant et 40 m² de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
 - le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site,
 - les stationnements extérieurs soient réalisés en matériaux perméables.

Dans la zone A :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les installations nécessaires à des activités admises dans la zone ou le secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les installations d'intérêt collectif telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc ... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques),
- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone,
- les coupes, les abattages d'arbres et les défrichements, dans le respect des orientations de l'OAP *patrimoniale* (pièce N°5-2),
- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole (y compris maraîchère et horticole), à condition que leur implantation dans la zone soit reconnue nécessaire à ladite activité, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement, sur la base des critères appréciés par l'autorité compétente, et sous réserve d'une localisation adaptée au site,
- les constructions à usage de local de surveillance nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations professionnelles, sous réserves que :
 - soit justifiée la nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité,
 - ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de local de surveillance par exploitation et que son emprise n'excède pas 40 m² de SDP,
 - ce bâtiment à usage de local de surveillance soit intégré ou accolé aux bâtiments de l'exploitation préexistante (ce local de surveillance ne pouvant être autorisé que si les autres bâtiments liés au fonctionnement de l'exploitation sont préexistants).
- les serres et tunnels, à condition qu'ils ne créent pas de nuisance effective au voisinage,
- le camping à la ferme, dans la limite de 6 emplacements maximum, à condition d'être situé à proximité immédiate de l'un des bâtiments d'exploitation, et que l'occupation du sol envisagée ne porte pas atteinte à la salubrité, à la sécurité, à la tranquillité publique, ni aux paysages naturels ou à l'exercice des activités agricoles,
- les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) sous réserves :
 - d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation,

- de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
- les points de vente de productions des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, sous réserve :
 - d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments, ou à proximité immédiate d'un de ces bâtiments,
 - de bénéficier d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi qu'une construction ou installation annexe des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserves que :
 - les emprises cumulées de l'extension des constructions existantes et de la construction ou installation annexe n'excède pas 30% du volume de la construction existante et 50 m² de SDP, et dans la limite d'une seule extension ou construction ou installation annexe à l'échéance du PLU,
 - la distance entre la façade de la construction ou installation annexe et la façade de la construction principale n'excède pas 10m,
 - le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou des milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site,
 - les stationnements extérieurs soient réalisés en matériaux perméables.
- **Pour les BATIMENTS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION :**

L'adaptation, la réfection, l'extension limitée, et le changement de destination, ainsi qu'une construction ou installation annexe des constructions existantes, dans la mesure où :

 - ladite extension est limitée à 20% du volume existant et 50 m² de SDP,
 - la distance entre la façade de la construction ou installation annexe et la façade de la construction principale n'excède pas 10m,
 - ladite construction ou installation annexe a une emprise au sol maximum de 30m², mesure moins de 3,50 m de haut et se limite à une seule annexe à échéance du PLU,
 - les stationnements extérieurs sont réalisés en matériaux perméables,
 - le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
 - ce changement de destination ou cette extension limitée ne compromet pas l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ar :

- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'apport de terre végétale dans des conditions permettant sa réutilisation en terre agricole.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.A

ACCÈS ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, doivent être mutualisés, sauf impossibilité avérée.

Dans le cas de constructions à usage de logement de fonction nécessaires et liées au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, l'accès au logement doit être commun avec celui de l'exploitation agricole (sauf impossibilité technique).

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère agricole des lieux considérés.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Article.4.A

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, dans les secteurs identifiés au Schéma de l'Assainissement des eaux usées en vigueur, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit :

- inférieur ou égal à 3L/s si la surface imperméabilisée est inférieure à 500m²,
- inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement si la surface imperméabilisée est supérieure à 500m².

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour la création de nouvelles surfaces imperméables sur du bâti existant (exemple: extension d'une habitation existante ou création d'une annexe), le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Cette disposition ne s'applique pas aux projets dont la surface nouvellement créée est inférieure à 50m² et ne dépasse pas 20% des surfaces existantes. Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Il n'est autorisé qu'une antenne de télédistribution par propriété.

4.5 – Collecte des déchets :

Toute opération doit respecter le règlement communautaire de collecte en vigueur s'il existe (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Si ces locaux ou emplacements spécialisés permanents sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

Article.5.A

CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR").

Article.6.A

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses.

Pour l'application des règles ci-après, les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte, exceptés lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne, ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation. Au-delà de 1,20m, seul le surplus est pris en compte.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,

- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes,
- les sentiers piétons publics.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique (pièce N°3-2 du PLU), les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
 - 100 m par rapport à l'axe de l'A40,
 - 25 m par rapport à l'axe de la RD1205,
 - 18 m par rapport à l'axe des autres routes départementales,
- en agglomération : 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et voies publiques existantes ou à créer.

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce N°3-2 du PLU), dans les cas suivants :

- réhabilitation ou extension d'une **CONSTRUCTION D'INTERET PATRIMONIAL**,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes ouvertes et non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et que la longueur cumulée des façades et toitures bordant le domaine public n'excèdent pas 8m.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des emprises publiques.

Article.7.A **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES DES PROPRIÉTÉS PRIVÉES VOISINES**

Pour l'application des règles ci-après, les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte. Au-delà de 1,20m, seul le surplus est pris en compte.

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m. (cf schéma en annexe)

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 4 m de la limite séparative dans les cas suivants :

- réhabilitation ou extension d'une **CONSTRUCTION D'INTERET PATRIMONIAL**,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, et que la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 8 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades ou des toitures bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ni toiture ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 4 m minimum.

Les serres et tunnels doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 4 m minimum.

Article.8.A

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.A

EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

Article.10.A

HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations.

La hauteur des constructions est réglementée à la fois en gabarit et en altimétrie.

- *La hauteur altimétrique est mesurée à partir du terrain naturel, jusqu'à l'aplomb du faîtage.
Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains.*
- *Le gabarit s'exprime en nombre de niveaux de la façade la plus haute en additionnant les combles.*

Nomenclature utilisée :

- *RDC : rez de chaussée.*
- *RDCS : rez de chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune.*
- *1,2... : nombre de niveaux autorisés.*
- *C : combles (ne pouvant comporter qu'1 niveau).*

La hauteur et le gabarit des constructions ne doit pas excéder :

- pour toute construction neuve à usage de bâtiment agricole professionnel : 12 m,
- pour toute construction neuve à usage d'habitation édifée séparément des bâtiments professionnels et pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : RDC+1+C et 8 m,
- pour toute construction ou installation annexe des constructions à usage d'habitation existantes : 3,50m,
- **pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL** et pour toute réhabilitation d'une construction existante, la hauteur de la construction, sauf en cas de réfection de toiture pour laquelle une légère adaptation de la hauteur est acceptée.

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce N°5-2).

11.1 - Implantation et volume :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

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, en particulier par leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

Les constructions et installations, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel ou existant, sans modification importante des pentes de celui-ci.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces enrochements doivent être maçonnés et végétalisés. Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Pour toute extension ou réhabilitation d'une **CONSTRUCTION D'INTERET PATRIMONIAL**, il est demandé de respecter les caractéristiques architecturales des volumes, des façades de ladite construction, ainsi que l'unité de ses abords (pré, petit jardin, verger...),

Les dispositions des articles 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des façades, des toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.2 - Aspect des façades :

- les constructions et installations doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans l'environnement naturel existant,
- pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 11-2 de la zone UH.

11.3 – Toitures :

- les constructions et installations doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans l'environnement naturel existant,
- pour les constructions à usage d'habitation, les règles applicables sont celles de l'article 11-3 de la zone UH.

11.4 – Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux,

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Pour les constructions à usage d'habitation édifiées séparément des bâtiments agricoles professionnels, elles doivent être de type agricole et d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Pour les CONSTRUCTIONS D'INTERET PATRIMONIAL :

Les murs pleins en pierre appareillée du pays d'une hauteur maximale de 1,20 m, sont autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée.

Article.12.A**STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

Les aires de stationnement doivent être réalisées uniquement avec des matériaux perméables.

Article.13.A**ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES****13.1 - Espaces Boisés Classés :**

Sans objet.

13.2 - Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce N°5-2).

Les éléments éventuels identifiés de la **TRAME VÉGÉTALE** doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés dans les conditions définies à l'OAP patrimoniale.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés et végétalisés.

Pour les constructions à vocation d'habitation, les haies mono-végétales et continues sur l'ensemble du pourtour des limites parcellaires, ainsi que les plantations de hautes tiges disposées en murs rideaux, sont interdites.

Les RIVES DES COURS D'EAU doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau, à adapter selon les situations topographiques (*cf schéma en annexe*).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.A****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR").

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**Article.15.A****PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

Article.16.A**INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

CHAPITRE 1 : LA ZONE N

La zone N concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique,

Au sein de la zone N, est identifié à l'appui des orientations du PADD et au titre de l'article L.123.1.5.II.6 du CU, un Secteur de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées correspondant :

- **STECAL N°1** : au refuge pour animaux existant.

SECTION 1 -NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article.1.N

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les constructions et installations ne répondant pas aux conditions définies à l'article 2 ci-après.

Dans les SECTEURS A RISQUES TECHNOLOGIQUES.

- dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux premiers effets létaux, soit 95 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : les établissements recevant du public de 1ère à 3ème catégorie, les immeubles de grande hauteur et les installations nucléaires de base,
- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs, soit 65 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes,
- dans un rayon de 35m autour du poste de distribution : les établissements recevant du public de plus de 100 personnes.

Le long des RIVES DES COURS D'EAU :

Les constructions et installations de toutes natures.

Cette disposition ne concerne pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures, ni les travaux pour consolidation de voirie, ni les équipements nécessaires aux services publics dont l'implantation en bordure des cours d'eau est nécessaire (centrale hydroélectrique, station d'épuration...).

Dans les ESPACES NATURELS D'INTERÊT ECOLOGIQUES et les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- les constructions et installations annexes des constructions principales existantes.
- les constructions de toutes natures, y compris celles de nature agricole. Les dispositions du présent alinéa ne s'appliquent pas à l'extension autorisée des constructions existantes, ni aux ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux occupations et utilisations du sol prévues à l'article 2.N, sauf, ceux susceptibles de modifier l'état ou l'aspect des lieux, et de porter atteinte aux fonctionnalités écologiques, et notamment drainages ou remblais ainsi que les terrassements et assainissements.

Article.2.N OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les SECTEURS A RISQUES TECHNOLOGIQUES.

- dans un rayon de 35m autour du poste de distribution et dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine, correspondant aux effets irréversibles, soit 125 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : tout projet de construction ou d'aménagement doit faire l'objet d'une information préalable de GRT Gaz.

Dans les ESPACES NATURELS D'INTERÊT ECOLOGIQUE et/ou dans les CORRIDORS ECOLOGIQUES :

- les travaux et installations liés à la gestion et l'entretien des milieux naturels, à condition qu'ils préservent le caractère naturel des lieux, qu'ils n'entravent pas la circulation de la faune.
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, sauf ceux susceptibles de modifier de manière significative l'état ou l'aspect des lieux, et/ou porter atteinte aux fonctionnalités écologiques.
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes.
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserves que :
 - elle n'excède pas 15% du volume existant et 40 m² de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
 - le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou de milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site,
 - les stationnements extérieurs soient réalisés en matériaux perméables.

Dans les ZONES HUMIDES et à condition que les travaux et installations ci-dessous aient vocation à préserver ou restaurer le caractère de zone humide et le cas échéant les espèces protégées qui s'y développent :

- les travaux qui s'avèreraient indispensables à une bonne gestion de la zone humide, dans le sens du maintien de sa diversité,
- les travaux d'entretien ou d'exploitation agricole de la couverture végétale (coupes et exportation, broyage in-situ),
- les plantations d'essences locales, sans remaniement des sols ni drainage localisé,
- les clôtures sans soubassement,
- les travaux d'entretien et de réparation des voies, chemins, fossés et réseaux divers existants (en particulier réseau de drainage et d'assainissement), dans le respect de leurs caractéristiques actuelles,
- la réalisation d'équipements légers, sans soubassement, à vocation pédagogique et/ou de conservation des habitats naturels et des espèces sauvages.

Dans la zone N et le STECAL N°1 :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et les installations nécessaires à des activités admises dans la zone ou le secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole ou forestière, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler et pour assurer une bonne intégration dans le site (exemple : les installations d'intérêt collectif telles que : réseaux, station de transformation EDF, station de pompage, réservoir d'eau, etc ... dont l'implantation dans la zone se justifie par des critères techniques).
- les exhaussements et les affouillements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements autorisés dans la zone ou le secteur considéré.
- les coupes, les abattages d'arbres et les défrichements, dans le respect des orientations de l'OAP *patrimoniale* (pièce N°5-2).

Dans la zone N :

- l'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, lié à la fréquentation des sites et des espaces naturels, à condition d'être réalisés en matériaux perméables, de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité forestière ou agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site,
- les installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à des aménagements légers à usage récréatif, sous réserve qu'ils s'intègrent dans le paysage et la topographie du lieu, et qu'il y ait préservation du caractère naturel de la zone ou du secteur considéré,
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- L'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, ainsi qu'une construction ou installation annexe des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserves que :
 - les emprises cumulées de l'extension des constructions existantes et de la construction ou installation annexe n'excède pas 20% du volume de la construction existante et 50 m² de SDP, et dans la limite d'une seule extension ou construction ou installation annexe à l'échéance du PLU,
 - la distance entre la façade de la construction ou installation annexe et la façade de la construction principale n'excède pas 10m,
 - le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - les dispositions soient prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou des milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site,
 - les stationnements extérieurs soient réalisés en matériaux perméables.
- **Pour les BATIMENTS ADMETTANT UN CHANGEMENT DE DESTINATION :**
L'adaptation, la réfection, l'extension limitée, et le changement de destination, ainsi qu'une construction ou installation annexe des constructions existantes, dans la mesure où :
 - ladite extension est limitée à 70 m² de SDP,
 - la distance entre la façade de la construction ou installation annexe et la façade de la construction principale n'excède pas 10m,
 - ladite construction ou installation annexe a une emprise au sol maximum de 30m², mesure moins de 3,50 m de haut et se limite à une seule annexe à échéance du PLU,
 - les stationnements extérieurs sont réalisés en matériaux perméables,
 - le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie.
 - les dispositions sont prises pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler au regard de l'activité agricole ou des milieux naturels, et pour assurer une bonne intégration dans le site,"

Dans le STECAL N°1 :

- l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions existantes ainsi que les constructions nouvelles, installations et aménagements liés au fonctionnement de l'activité de garde d'animaux (sans élevage) autorisée dans le secteur (accueil, abris, niches, ...), sous réserve que :
 - les emprises cumulées des constructions nouvelles, extensions des constructions existantes et installations ne dépassent pas 100 m² de SDP et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
 - toutes les dispositions soient prises pour assurer une bonne intégration dans le site.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article.3.N****ACCÈS ET VOIRIE**

3.1 - Dispositions concernant les accès :

Les occupations et utilisations du sol sont refusées si les accès provoquent une gêne ou 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.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. Aussi, sur un même tènement d'origine, les accès de terrains issus d'une division en vue de bâtir, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

3.2 - Dispositions concernant la voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent, aux opérations qu'elles doivent desservir et au caractère naturel des lieux considérés.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter une largeur de chaussée inférieure à 5 mètres.

Article.4.N

DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires jointes au PLU.

Si des appareils de lutte contre l'incendie sont à implanter, leur emplacement doit être déterminé en accord avec les services compétents, et ils doivent être conformes aux normes en vigueur.

4.2 - Assainissement des eaux usées :

Toute construction ou installation occasionnant des rejets d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement par un dispositif d'évacuation de type séparatif, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement ou dans l'attente de son extension, dans les secteurs identifiés au Schéma de l'Assainissement des eaux usées en vigueur, toute construction génératrice d'eaux usées ne pourra être admise que sous réserve des possibilités de mise en œuvre d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public est interdite.

L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les eaux de filtre des piscines doivent être raccordées au réseau d'eaux usées, ou à défaut dirigées vers un dispositif d'assainissement non collectif.

Les eaux provenant des siphons de sol de garage et de buanderie doivent être dirigées vers le réseau d'eaux usées, et non d'eaux pluviales.

4.3 - Évacuation des eaux pluviales et de ruissellement :

Toute construction ou installation, toute surface imperméable nouvellement créée (terrasse, toiture, voirie) doit être équipée d'un dispositif d'évacuation des eaux pluviales conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU et du règlement des eaux pluviales, et qui assure :

- leur collecte (gouttière, réseaux),
- leur rétention (citerne ou massif de rétention), ou leur infiltration dans les sols (puits d'infiltration, massif d'infiltration) quand ceux-ci le permettent, dans le respect du Schéma des Eaux Pluviales.

Les canalisations de surverse et de débit de fuite doivent être dirigées :

- dans le réseau d'eaux pluviales, s'il existe,
- dans le fossé ou le ruisseau le plus proche, en l'absence de réseau d'eaux pluviales.

L'ensemble du dispositif sera conçu de façon à ce que le débit de pointe généré soit :

- inférieur ou égal à 3L/s si la surface imperméabilisée est inférieure à 500m²,
- inférieur ou égal au débit généré par le terrain avant son aménagement si la surface imperméabilisée est supérieure à 500m².

Lorsque les eaux pluviales collectées par les aménagements réalisés sur l'assiette foncière (eaux de toiture, voiries privées...) ne peuvent pas être rejetées dans le réseau public d'assainissement des eaux pluviales dimensionné à cet effet (réseau eaux pluviales ou réseau unitaire), elles doivent être traitées par un dispositif individuel d'évacuation dimensionné pour les besoins de l'opération, sans être canalisées et rejetées dans le réseau d'assainissement d'eaux pluviales propre à la voirie départementale.

Les rejets issus des piscines (eaux de bassin) doivent être soit infiltrés, soit être raccordés au réseau d'évacuation des eaux pluviales, et faire l'objet, si nécessaire, d'un traitement préalable de stabilisation du chlore.

En cas de pollution des eaux pluviales, celles-ci doivent être traitées par décantation et séparation des hydrocarbures avant rejet.

Pour la création de nouvelles surfaces imperméables sur du bâti existant (exemple: extension d'une habitation existante ou création d'une annexe), le dispositif de rétention-infiltration sera dimensionné pour l'ensemble des surfaces imperméables (existantes et nouvelles). Cette disposition ne s'applique pas aux projets dont la surface nouvellement créée est inférieure à 50m² et ne dépasse pas 20% des surfaces existantes. Pour les constructions ou installations existantes, la commune tolère des dispositifs réduits en cas avéré de manque de place.

Les ruissellements de surface préexistants avant tout aménagement (construction, terrassement, création de voiries, murs et clôtures...) doivent pouvoir se poursuivre après aménagement. En aucun cas les aménagements ne doivent faire obstacle à la possibilité de ruissellement de surface de l'amont vers l'aval.

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge du bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Électricité, téléphone et télédistribution :

Sur la propriété privée, les raccordements aux réseaux câblés doivent être établis en souterrain, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

Il n'est autorisé qu'une antenne de télédistribution par propriété.

4.5 – Collecte des déchets :

Toute opération doit respecter le règlement communautaire de collecte en vigueur s'il existe (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme), et suivant l'avis de l'autorité compétente.

Si ces locaux ou emplacements spécialisés permanents sont implantés en bordure du domaine public, ils doivent être clos et couverts.

Article.5.N

CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR").

Article.6.N

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les voies entrant dans le champ d'application du présent article sont les voies publiques, les chemins ruraux et les voies privées ouvertes à la circulation publique lorsqu'elles ne sont pas des impasses.

Pour l'application des règles ci-après, les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte, exceptés lorsqu'ils sont susceptibles de créer une gêne, ou de porter atteinte à la sécurité de la circulation. Au-delà de 1,20m, seul le surplus est pris en compte.

Ne sont pas concernés par cet article :

- les constructions autorisées sur le domaine public,

- les dispositifs techniques nécessaires au renforcement de l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes,
- les sentiers piétons publics.

Sous réserve de retraits particuliers, s'ils existent, fixés par les marges de reculement indiquées au document graphique (pièce N°3-2 du PLU), les constructions et installations doivent respecter un recul minimum de :

- hors agglomération, sauf pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :
 - 100 m par rapport à l'axe de l'A40,
 - 25 m par rapport à l'axe de la RD1205,
 - 18 m par rapport à l'axe des autres routes départementales,
- en agglomération : 5 m par rapport aux limites des emprises publiques et voies publiques existantes ou à créer.

L'implantation entre 0 et 5 m de la limite des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer est autorisée, et ce hors marges de reculement éventuelles indiquées au document graphique (pièce N°3-2 du PLU), dans les cas suivants :

- constructions annexes ouvertes et non accolées au corps principal de la construction, à condition que leur hauteur maximum n'excède pas 3,50 m par rapport au terrain naturel ou existant avant terrassement, et que la longueur cumulée des façades et toitures bordant le domaine public n'excèdent pas 8m.
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 4 m par rapport aux limites des emprises publiques.

Article.7.N

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Pour l'application des règles ci-après, les débordements de toiture jusqu'à 1,20m ne sont pas pris en compte. Au-delà de 1,20m, seul le surplus est pris en compte.

Ne sont pas concernés par cet article les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur des constructions préexistantes.

La distance (d) comptée horizontalement de tout point d'une construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m. (cf schéma en annexe)

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 4 m de la limite séparative dans les cas suivants :

- constructions annexes accolées au bâtiment principal, à condition d'être ouvertes sur au moins deux côtés, et que la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 8 m,
- constructions annexes non accolées au bâtiment principal, à usage de dépendances dont la hauteur maximum n'excède pas 3,5 m, et la longueur cumulée des façades ou des toitures bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ni toiture ne dépasse 8 m,
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 4 m minimum.

Article.8.N

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf en cas d'implantation de constructions nouvelles à proximité d'une construction "passive" (construction très basse consommation), qui ne devront pas gêner son bon fonctionnement.

Article.9.N

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article.10.N

HAUTEUR MAXIMALE

Les dispositions ci-dessous ne s'appliquent pas :

- aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- aux ouvrages techniques de faible emprise (cheminées et autres superstructures légères...) des constructions et installations.

La hauteur des constructions est réglementée à la fois en gabarit et en altimétrie.

- *La hauteur altimétrique est mesurée à partir du terrain naturel, jusqu'à l'aplomb du faîtage.*
Cette disposition ne concerne pas les accès aux stationnements souterrains.
- *Le gabarit s'exprime en nombre de niveaux de la façade la plus haute en additionnant les combles.*

Nomenclature utilisée :

- *RDC : rez de chaussée.*
- *RDCS : rez de chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune.*
- *1,2... : nombre de niveaux autorisés.*
- *C : combles (ne pouvant comporter qu'1 niveau).*

La hauteur et le gabarit des constructions ne doit pas excéder :

- pour toute construction neuve à usage d'habitation édifée séparément des bâtiments professionnels et pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : RDC+1+C et 8 m,
- pour toute construction ou installation annexe des constructions à usage d'habitation existantes : 3,50 m,
- **dans le STECAL N°1 : 3,50 m.**

La hauteur des autres constructions et installations autorisées, n'est pas réglementée, mais doit être adaptée à l'usage, et s'intégrer dans l'environnement naturel.

Article.11.N

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce N°5-2).

11.1 - Implantation et volume :

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre des matériaux ou des techniques liées aux économies d'énergies, aux énergies renouvelables, à la bio-construction, ou à la gestion des eaux pluviales, l'aspect des constructions peut être apprécié selon des critères plus généraux que ceux ci-dessous détaillés pour les articles 11.3 et 11.4. Le demandeur ou l'auteur du projet doit alors justifier de la bonne insertion des dispositions architecturales du projet, dans le site et l'environnement bâti.

Les constructions et installations en madriers pleins apparents assemblés à mi-bois (style chalet), d'une typologie étrangère à une typologie locale traditionnelle, sont interdites, y compris pour les constructions annexes.

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, en particulier par

leur adaptation au terrain naturel et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes de ladite construction.

L'emploi d'encrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié, du point de vue de l'implantation de la construction ou des aménagements afférents, et ces encrochements doivent être maçonnés et végétalisés. Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Les dispositions des articles 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif. Toutefois, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant au choix des façades, des toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.

11.2 - Aspect des façades :

- les constructions et installations doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans l'environnement naturel existant,
- pour les constructions à usage d'habitation et **dans le STECAL N°1**, les règles applicables sont celles de l'article 11-2 de la zone UH.

11.3 - Toitures :

- les constructions et installations doivent tenir compte du caractère des lieux et s'intégrer dans l'environnement naturel existant,
- pour les constructions à usage d'habitation et **dans le STECAL N°1**, les règles applicables sont celles de l'article 11-3 de la zone UH.

11.4 – Clôtures :

Les clôtures doivent être d'aspect sobre, en concordance avec le paysage environnant et les usages locaux quant à leur hauteur, leurs couleurs et leurs matériaux.

Leur implantation et la hauteur de leurs éléments constitutifs doivent tenir compte de la topographie et ne pas créer une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité de la circulation sur les voies et aux abords des croisements.

Pour les constructions à usage d'habitation, elles doivent être de type agricole et d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Article.12.N

STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations autorisés, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou de desserte collective, ainsi que des chemins d'accès ou de promenade, particulièrement en cas d'accueil du public.

Les aires de stationnement doivent être réalisées uniquement avec des matériaux perméables.

Article.13.N

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

13.1- Espaces Boisés Classés

Sans objet.

13.2 – Obligation de planter et de réaliser des espaces libres :

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP patrimoniale (pièce N°5-2).

Les éléments éventuels identifiés de la **TRAME VEGETALE** doivent être pris en compte dans l'aménagement, et si possible, valorisés dans les conditions définies à l'OAP patrimoniale.

La qualité et l'importance des aménagements paysagers devront être en rapport avec la nature de l'opération, et tenir compte du caractère rural et naturel des lieux environnants.

La simplicité de réalisation et le choix d'essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

Les places de stationnement doivent être réalisées en matériaux perméables.

Les haies mono-végétales et continues sur le pourtour des limites parcellaires et particulièrement en bordure du domaine public, ainsi que les plantations de hautes futaies disposées en murs rideaux, sont interdites.

L'emploi d'enrochements pour la réalisation de tout soutènement des terres doit être justifié du point de vue paysager, et ces derniers doivent être maçonnés et végétalisés.

Les RIVES DES COURS D'EAU doivent être aménagées ou maintenues en espace vert de pleine terre sur une profondeur minimum de 5m par rapport au sommet des berges ou de l'axe des cours d'eau, à adapter selon les situations topographiques (*cf schéma en annexe*).

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**Article.14.N****COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Abrogé par la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové ("ALUR").

SECTION 4 – DES OBLIGATIONS FAITES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS**Article.15.N****PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

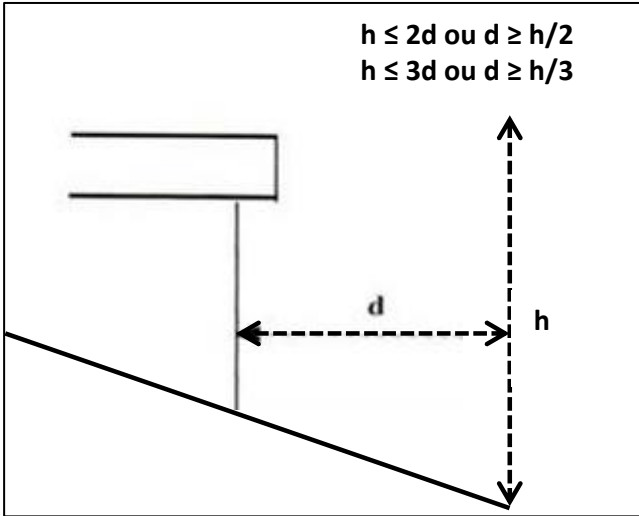
Non réglementé.

Article.16.N**INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

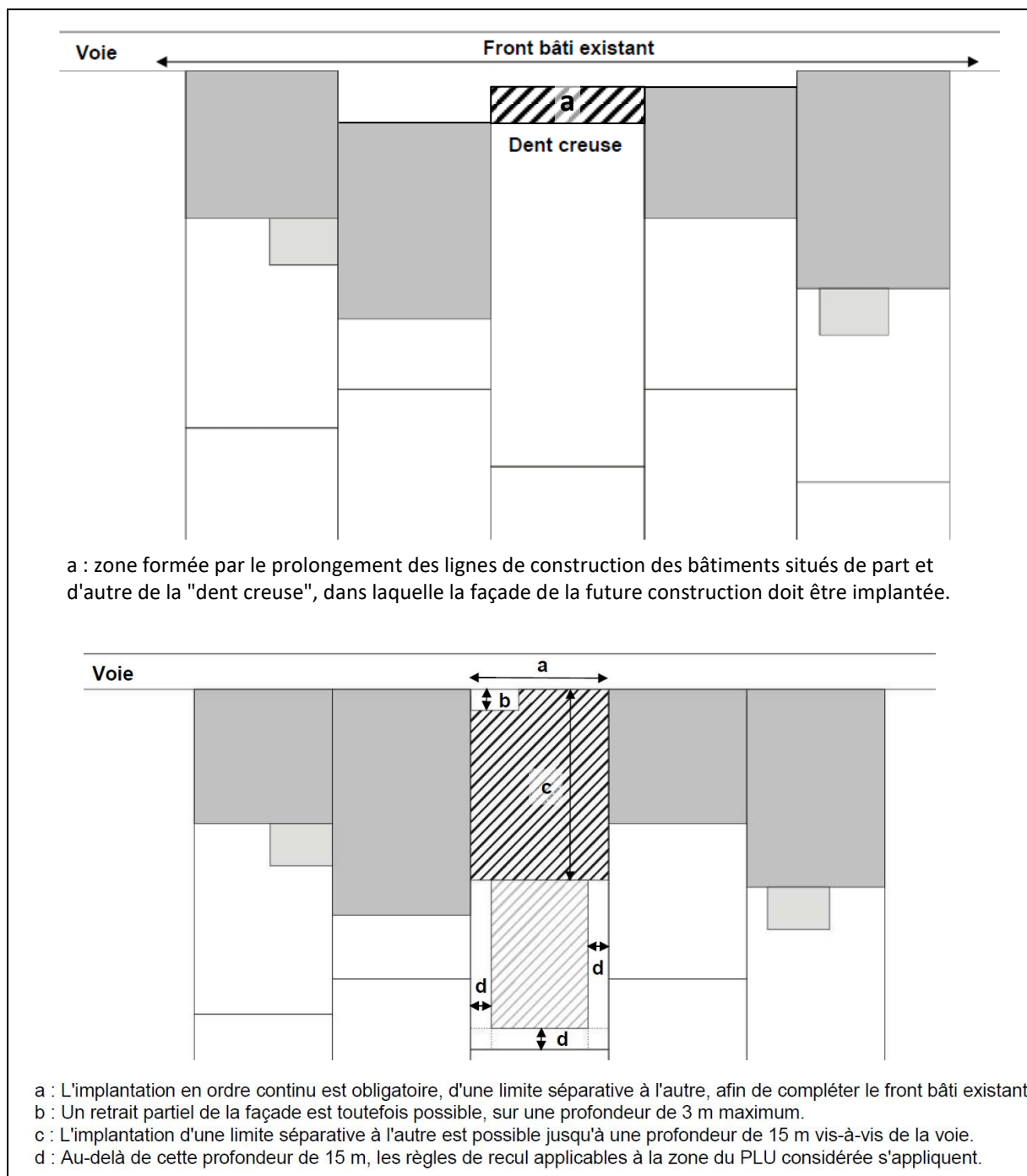
Non réglementé.

ANNEXES

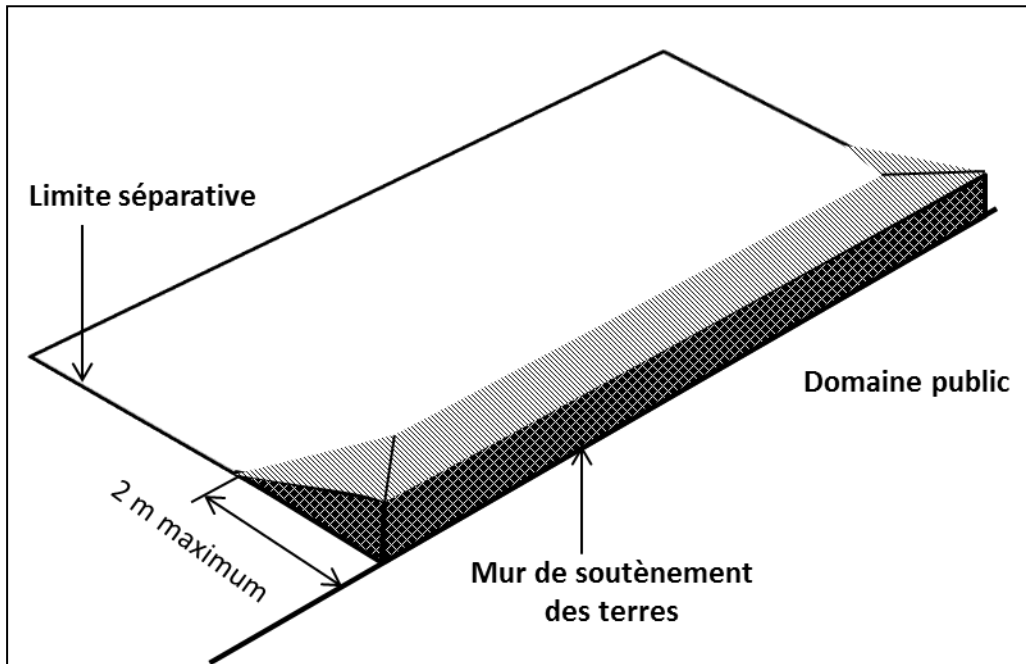
Article 7 – Illustration de la règle de distance relative



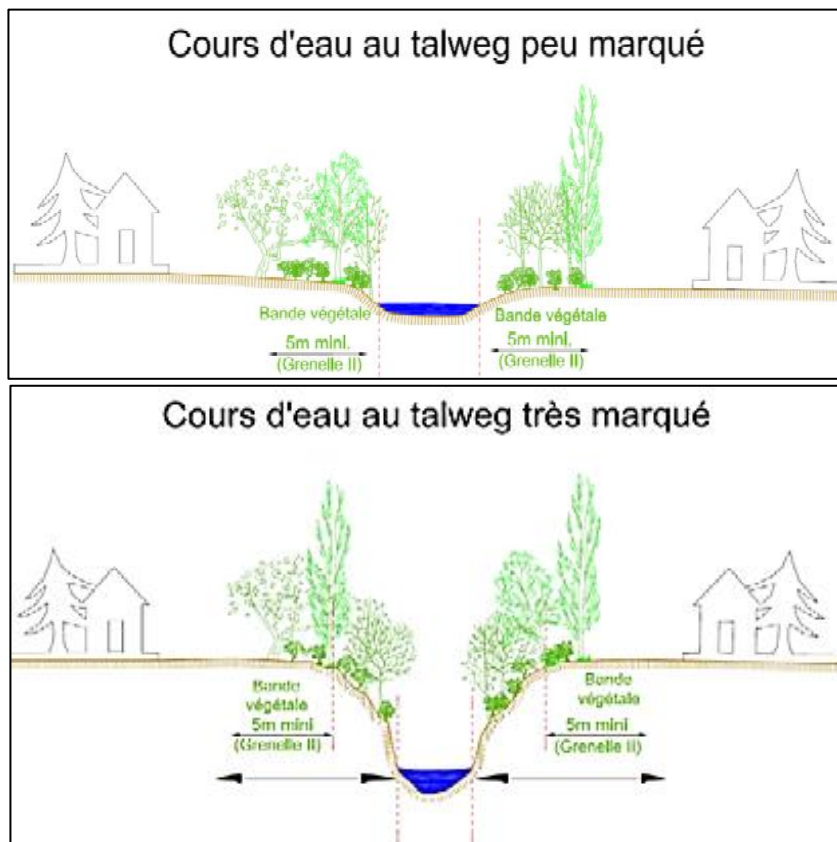
Article 7 – Implantation en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen



Article 7 – Murs de soutènement des terres



Articles 13 – rives des cours d'eau à maintenir ou aménager en espace vert de pleine terre en fonction de la topographie



Définitions :**Affouillement – Exhaussement des sols**

Les affouillements et exhaussements des sols sont soumis à autorisation lorsque leur superficie est supérieure à 100 m² et que leur hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou leur profondeur, s'il s'agit d'un affouillement, excède 2 m (R 421-23 du CU). Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement ou de déblaiement à la réalisation de voie privée.

Alignement

L'alignement est la détermination du Domaine Public Routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel. Les prescriptions d'alignement visent à déterminer, conformément à un plan d'alignement, la limite séparative future du domaine public routier. L'alignement désigne, dans le présent règlement, la limite séparant le domaine public du domaine privé.

Aménagements

Tous travaux, même créateur de Surface de Plancher, n'ayant pas pour effet de modifier le volume existant.

Annexes à l'habitation

Les annexes sont des constructions attenantes ou non attenantes à l'habitation, situées sur le même tènement, dont le fonctionnement est lié à cette habitation. Exemples : abri de jardin, bûcher, piscine, garage, préau, véranda...

Bâtiment existant

Un bâtiment est considéré comme existant lorsque le clos et le couvert sont assurés : une ruine ne peut rentrer dans cette définition.

Changement de destination

Il consiste à affecter à un bâtiment existant une destination différente de celle qu'il avait au moment où les travaux sont engagés. Les locaux accessoires d'un bâtiment ont la même destination que le local principal. Il existe neuf destinations : habitation, hébergement hôtelier, bureau, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, installation nécessaire aux services publics ou d'intérêt collectif. Constitue un changement de destination contraire au statut de la zone, toute nouvelle affectation visant à transformer le bâtiment pour un usage interdit dans la zone.

Coupe, abattage d'arbres et défrichement

Les termes de coupe et abattage n'ont pas de définition absolue. La coupe est l'opération présentant un caractère régulier dans le cadre d'opérations de sylviculture. L'abattage présente un caractère accidentel et plus limité. Ce qui caractérise les actions de coupe et d'abattage, et ce qui les distingue des opérations de défrichement, c'est le fait qu'elles ne modifient pas la destination de l'espace considéré qui conserve sa vocation forestière. C'est le cas des coupes rases suivies de régénération, et des substitutions d'essences forestières.

Coefficient d'Emprise au Sol (CES)

C'est le quotient de la surface construite au sol par la surface du terrain d'assiette.

Défrichement

Selon le Conseil d'Etat « sont des défrichements les opérations qui ont pour effet de détruire l'état boisé d'un terrain et de mettre fin à sa destination forestière ». Le défrichement se distingue de l'abattage des arbres en ce qu'il comporte également le débroussaillage et l'arrachage des souches et autres racines dans le but de changer définitivement la destination du terrain.

Emplacement réservé

Est régi par les articles L 123.1.5 et R 123.11 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain bâti, ou non bâti, réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert, peut, dès que le PLU est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais fixés aux articles L 230.1 à L 230.6.

La collectivité ou le service public doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard dans les deux ans.

Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L 13.10 et L 13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

Emprise au Sol

Il s'agit de la surface de terrain occupée par la projection verticale au sol du volume de la construction tous débords et surplombs inclus. Sont pris en compte pour le calcul de l'emprise toutes constructions d'habitations, y compris balcons et terrasses d'une hauteur supérieure à une marche, garages et annexes, piscines ; ne sont pas inclus les garages enterrés.

Emprise publique

Ne sont pas comprises les voies desservant les lotissements, tant qu'elles ne sont pas reversées dans le domaine public ; ni les voies privées, quel que soit leur gabarit.

Extension

Tous travaux ayant pour effet de modifier le volume existant par addition contigüe ou surélévation. La création de Surface de Plancher (transformation d'un garage en pièce à vivre, ou fermeture d'un auvent) constitue aussi une extension.

Fond de parcelle

Le fond de parcelle est constitué par la limite opposée la plus éloignée de celle supportant l'accès principal à la construction, à l'exception des terrains de forme triangulaire, trapézoïdale et des terrains d'angles, pour lesquels il n'y a pas de fond de parcelle.

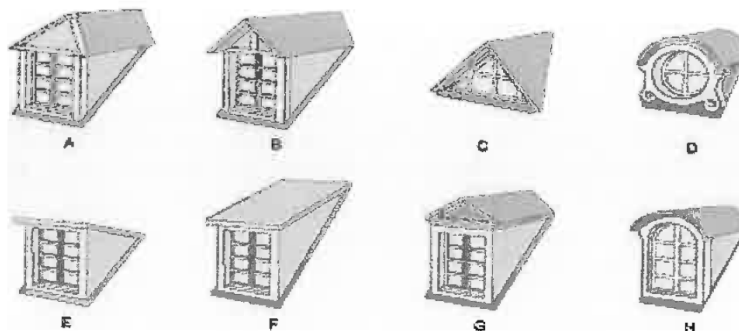
Habitation légère de loisir

Construction démontable ou transportable, destinée à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. Son implantation ne peut être autorisée que dans les conditions définies à l'article R 111.32 du Code de l'Urbanisme.

Lucarnes

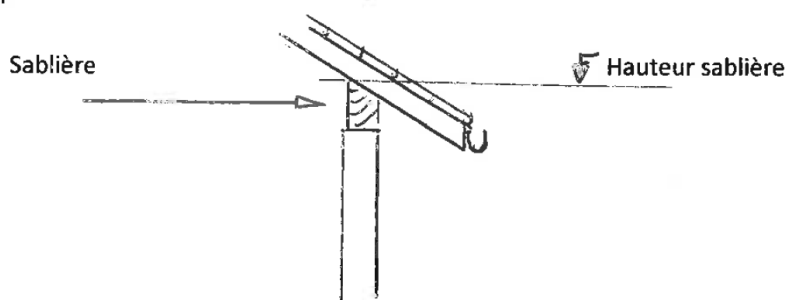
Différents types de lucarnes

- A Française
- B et G Jacobine
- C Outeau
- D Œil de bœuf
- E Chien assis
- F Rampante
- H Capucine



Sablière

Grosse pièce de charpente posée horizontalement sur l'épaisseur d'un mur de façade, et dans le même plan.



Surface de Plancher SDP

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction des surfaces énoncées à l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme.

La notion de surface de plancher n'est pas utilisée pour le calcul de la fiscalité d'urbanisme. En effet, la taxe d'aménagement prévoit son propre mode de calcul des surfaces, également calculée à partir du nu intérieur des façades, mais avec moins de déductions que la SDP.

Tènement

Unité foncière d'un seul tenant, quel que soit le nombre de parcelles cadastrales la constituant.

Terrain d'angle

Toute unité foncière appartenant à un même propriétaire, pour laquelle deux côtés forment un angle sur voie ouverte à la circulation automobile.