



Commune de Bonneville

MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1
DU PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT

**PIECE
N°3.1**

Certifié conforme,

Le Maire,
Stéphane VALLI

territoires
—demain

SOMMAIRE

PREAMBULE	p.3
------------------	------------

TITRE I : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES "U"	p.6
--	------------

- **Zone UH**, composée des secteurs UH1, UH1a, UH1c, UH1c*, UH1c-oap1, UH1c-oap2, UH1c-oap3 et UH1c-oap4, UH2, UH3, UH3c, UH3m, UH3a, UHi, UHic, UHinc, UHp, UHpa, UHpi **p.7**
- **Zone UE**, dont les secteurs UE-oap3, UE-oap5, UEr et UEf **p.23**
- **Zone UX**, dont les secteurs UXc et UXc1 **p.30**

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISEES "AU"	p.38
--	-------------

- **Zone 1AUH**, composée des secteurs 1AUH2c-oap6, 1AUH2-oap7, 1AUH2-oap8, 1AUH3a-oap9, 1AUHi-oap10, 1AUHi-oap11, 1AUHi-oap12, 1AUHi-oap13, 1AUHp-oap14, 1AUHp-oap15, 1AUHp-oap16 et 1AUH1-oap19 **p.40**
- **Zone 1AUE** **p.52**
- **Zone 1AUX** composée des secteurs 1AUX-oap5, 1AUX-oap17 et 1AUX-oap18 **p.58**
- **Zone 2AUX** **p.67**

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES "A"	p.68
---	-------------

- **Zone A** dont le secteur Ar **p.70**

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES "N"	p.79
--	-------------

- **Zone N** dont : **p.81**
 - Le secteur Nj,
 - les STECAL N°1, 2, 3, 4, 5 et 6

ANNEXES	p.91
----------------	-------------

PREAMBULE

En référence à l'article L151-8 du Code de l'Urbanisme (désigné ci-après "CU"), le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de BONNEVILLE 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 L101-1 et L101-3 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 définissent, 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 5-1),
 - l'OAP transversale, portant sur la préservation et la valorisation des sensibilités paysagères et patrimoniales du territoire communal (pièce 5-2).

CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement du PLU s'applique sur l'ensemble du territoire de la commune de BONNEVILLE.

SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

Sont et demeurent applicables au territoire communal, les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol, et qui sont annexées 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 document graphique par les indices suivants :

- **U** pour les zones urbaines : ces zones font l'objet des articles du titre I.
- **AU** pour les zones d'urbanisation future : 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 des articles L151-15 :**

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, identifiés au règlement graphique du PLU (pièce n°3-2) : **PERIMETRES DE MIXITE SOCIALE.**

- **Au titre de l'article L151-16 du CU :**

Les linéaires aux abords desquels doit être préservée ou développée la diversité commerciale, notamment à travers les commerces de détail et de proximité, désignés ci-après et au règlement graphique du PLU (pièce n°3-2) : **LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE.**

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

Les éléments de paysage, sites et secteurs, à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation :

- 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°3-2) : **PLAGES AGRAIRES D'INTERET PAYSAGER**,

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

Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques, dont le règlement définit les prescriptions de nature à assurer leur préservation :

- 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**.

Au sein de ces secteurs :

- des zones humides, désignées ci-après et au règlement graphique du PLU (pièce n°3-2) : **ZONES HUMIDES**,
- les espaces agricoles ou naturels contribuant à la dynamique écologique, désignés ci-après et au règlement graphique du PLU (pièce n°4-2) : **CORRIDORS ECOLOGIQUES**,

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) "transversale" à laquelle on se reportera (pièce n°3-2 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.

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

Des 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.

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

- Les secteurs exposés à des risques technologiques liés au passage de la canalisation de gaz (DN 250mm), 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) : **BANDES D'EFFET DE LA CANALISATION DE GAZ**,

- 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**.

Dans le cas de superposition de deux périmètres et de superposition 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 L111-15 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)

<p>TITRE I :</p> <p>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</p>

CHAPITRE 1 : LA ZONE UH

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

La zone UH est composée de secteurs qui se distinguent par certaines vocations, caractéristiques, ou des règles particulières, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **un secteur UH1c**, de forte densité, correspondant au centre-ville de Bonneville, au sein duquel des dispositions réglementaires incitatives à la densification, la structuration urbaine, la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites,
- **un secteur UH1c***, de forte densité, au sein duquel des dispositions réglementaires incitatives à la densification, la structuration urbaine, la mixité de l'habitat et des fonctions sont introduites, avec la mise en œuvre d'une politique de stationnement adaptée.
- **des secteurs UH1c-oap1, UH1c-oap2, UH1c-oap3 et UH1c-oap4**, faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation auxquelles on se reportera (pièce n°3-1 du PLU).
- **des secteurs UH1, UH2, UH3**, au sein desquels des dispositions graduelles et différenciées sont introduites afin de permettre la gestion, le confortement, et/ou le développement de formes urbaines en rapport avec les caractéristiques des tissus urbains existants,
- **un secteur UH1a**, au sein duquel des dispositions sont introduites afin de permettre la gestion, le confortement, et/ou le développement de formes urbaines en rapport avec les caractéristiques du tissu urbain existant, relevant de l'assainissement collectif à court terme,
- **un secteur UH1ru**, de forte densité, correspondant à la première phase du projet de renouvellement urbain au lieu-dit « Les Iles »,
- **un secteur UH3c**, correspondant au centre historique des hameaux, au sein duquel des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre la conservation et le développement de formes urbaines en rapport avec les caractéristiques des lieux ainsi que la mixité des fonctions,
- **un secteur UH3m**, correspondant aux secteurs d'habitat mitoyen, plus dense, au sein duquel des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre la gestion et le développement de formes urbaines en rapport avec les caractéristiques des lieux,
- **un secteur UH3a**, correspondant aux secteurs relevant de l'assainissement collectif à court terme,
- **un secteur UHi**, correspondant aux secteurs relevant de l'assainissement individuel,
- **un secteur UHic**, correspondant au centre historique des hameaux relevant de l'assainissement individuel, au sein duquel des dispositions réglementaires spécifiques sont introduites afin de permettre la mixité des fonctions,
- **un secteur UHinc**, dépourvu de possibilités d'assainissement collectif (réseau inexistant) ou non collectif (inaptitude des sols à l'assainissement autonome),
- **un secteur UHp**, correspondant aux secteurs d'habitat de faible densité,
- **un secteur UHpa**, correspondant aux secteurs d'habitat de faible densité relevant de l'assainissement collectif à court terme,
- **un secteur UHpi**, correspondant aux secteurs d'habitat de faible densité relevant de l'assainissement individuel,

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

Article.1.UH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les BANDES D'EFFET DE LA CANALISATION DE GAZ, et en l'absence de dispositions compensatoires adaptées :

- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), soit 50 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation et dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux premiers effets létaux (PEL), soit 75 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes,

Dans les LINEAIRES DE DIVERSITE COMMERCIALE :

Au rez-de-chaussée des constructions, le changement de destination des locaux existants affectés au commerce et à l'artisanat de détail, vers un usage autre que commercial ou artisanal.

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,
- les installations classées pour la protection de l'environnement,

Dans les secteurs UH1a, UH3a et UHpa :

Dans l'attente du réseau d'assainissement collectif programmé :

- les constructions et installations nouvelles de toute nature génératrices d'eaux usées,
- toute opération de réhabilitation et toute extension des constructions existantes génératrices d'eau usées sur les terrains qui se révéleraient inaptes à un assainissement autonome conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Dans le secteur UHinc :

- les constructions et installations nouvelles de toute nature génératrices d'eaux usées,
- toute opération de réhabilitation et toute extension des constructions existantes génératrices d'eau usées sur les terrains qui se révéleraient inaptes à un assainissement autonome conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Dans les secteurs UH1, UH1a, UH2, UH3, UH3m, UH3a, UHi, UHinc, UHp, UHpa et UHpi :

- Les constructions et installations nouvelles à usage artisanal et de commerce.

Article.2.UH

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les BANDES D'EFFET DE LA CANALISATION DE GAZ :

Dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine, correspondant aux effets irréversibles (IRE), soit 100 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

- tout nouveau projet d'aménagement ou de construction doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz, et ce dès le stade d'avant-projet sommaire,
- tout changement de destination d'une construction existante doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT Gaz.

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 et installations à usage tertiaire (bureau, ...), à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, à la tranquillité et à la salubrité publique.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal et de commerce, à condition qu'elles aient vocation de service de proximité.
- l'extension des constructions et installations existantes à usage artisanal, à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, à la tranquillité et à la salubrité publique.
- **Les annexes accolées et/ou non accolées des constructions principales, à condition qu'elles soient non habitables, au nombre de deux maximum par construction principale (hors piscine mais y compris celles existantes à la date d'approbation du PLU).**

Dans les secteurs UH1c, UH1c*, UH1c-oap1, UH1ru, UH1c-oap2, UH1c-oap3, UH1c-oap4, UH3c et UHic :

Les constructions et installations à usage commercial et artisanal, à condition qu'elles aient vocation de service de proximité.

Dans le secteur UH3m :

L'extension des constructions existantes sous réserve qu'elle n'excède pas 30% du CES existant.

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

- **dans les secteurs UH1c-oap1, UH1ru, UH1c-oap3 et UH1c-oap4**, 30% de la surface de plancher (SDP) du programme de logements réalisés doivent être affectés à du logement locatif socialement aidé,
- **dans le secteur UH1c-oap2**, 20% de la surface de plancher (SDP) du programme de logements réalisés doivent être affectés à du logement locatif socialement aidé,
- **dans les secteurs UH1, UH1a, UH2, UH3, UH3c, UH3m, UH3a et UHic**, toute opération d'habitat d'au moins 10 logements en densification ou en extension, doit affecter à minima 20% de sa surface de plancher (SDP) à du logement locatif socialement aidé et/ou en accession aidée à la propriété.

Dans tous les cas :

- en cas d'urbanisation par tranche fonctionnelle, le pourcentage minimum de logements socialement aidés défini ci-avant s'applique à chaque tranche,
- le nombre de logements aidés obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur,
- la typologie de financement des logements financièrement aidés doit être compatible avec le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Faucigny-Glières,

Dans les secteurs UHi, UHic et UHpi :

Toute construction ou installation génératrice d'eaux usées doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.UH

ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions concernant les accès

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant l'accès aux constructions et installations, définis 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. Ces dispositions ne s'appliquent pas dans le secteur UH1ru.

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

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant la voirie, définis 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics puissent faire aisément demi-tour.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter (*cf schéma en annexe*) :

- dans les secteurs UH1c, **UH1c***, UH1c-oap1, UH1c-oap2, UH1c-oap3, UH1c-oap4, UH1, UH1a, UH1ru, UH2, UH3, UH3m, UH3a et UHinc : une largeur de chaussée inférieure à 5m et 3,5m pour les voies à sens unique.

- dans les secteurs UH3c, UHi, UHic, UHp, UHpa, UHpi, et dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL :
 - en cas de réhabilitation ou de rénovation : une largeur de chaussée inférieure à 3,5m,
 - en cas de construction neuve : une largeur de chaussée inférieure à 5m et 3,5m pour les voies à sens unique.

Article.4.UH

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public, ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, 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 et efficace, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement (**secteurs UHi, UHic et UHpi**), dans les secteurs identifiés au Schéma de l'Assainissement des eaux usées en vigueur, toute construction génératrice d'eaux usées ne peut 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 autonome 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 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.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public 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 les secteurs UH1, UH1a, UH1ru, UH1c-oap1, UH1c-oap3, UH1c-oap4, UH2 et UH3m : 20 % de la surface du terrain,
- dans les secteurs UH3, et UH3a : 40 % de la surface du terrain,
- dans les secteurs UHi, UHic, UHinc, UHp, UHpa et UHpi : 60 % de la surface du terrain.

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL.

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, qui assure :

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

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

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, 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 communal 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 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, en complément du dispositif de rétention, est également requise uniquement dans le cas où la demande d'urbanisme comprend :

- 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,
- la création de voiries ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500m² (notamment dans le cas où les eaux de ruissellement collectées sont évacuées par infiltration dans les sols).

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.

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

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et télécommunication) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5. Collecte des déchets

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant les déchets, définis dans l'OAP du secteur considéré (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 de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme) s'il existe, et suivant l'avis de l'autorité compétente.

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

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

L'implantation des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes des dites constructions.

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, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2m, seul le surplus est pris en compte. (cf schéma en annexe)

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 :
 - 100m par rapport à l'axe de l'Autoroute 40,
 - 18 m par rapport à l'axe des routes départementales,
- en agglomération :
 - **dans les secteurs UH1, UH1a, UH2 et UH3m** : 3 m par rapport aux limites des emprises et voies publiques existantes ou à créer.
 - **dans les secteurs UH3, UH3a, UHp, UHpa, UHpi, UHi, UHic et UHinc** : 5 m par rapport aux limites des emprises et voies publiques existantes ou à créer.

L'implantation entre 0 et 3 ou 5m (selon le secteur considéré) de la limite des emprises 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 secteurs UH1c, UH1c*, UH1c-oap1, UH1ru, UH1c-oap2, UH1c-oap3, UH1c-oap4, UH3c, dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL**, et 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 ou non 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 la longueur cumulée des façades et toitures bordant le domaine public n'excèdent pas 6m.
- 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 2 m par rapport aux limites des emprises publiques.

Article.7.UH

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- au nu de la façade, à condition que la profondeur par rapport à la façade des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, ne dépasse pas 1,50 m,
- en tenant compte des éléments de débords éventuels :
 - si leur profondeur par rapport à la façade dépasse 1,50 m, et dans ce cas, seul le surplus est pris en compte,
 - dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

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

Dans les secteurs UH1, et UH1a :

La distance (d) comptée horizontalement 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 3m. (cf schéma en annexe)

Dans les secteurs UH2 et UH3c :

La distance (d) comptée horizontalement 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 3m. (cf schéma en annexe)

Dans les secteurs UH3, UH3a, UHi, UHic, UHinc, UHp, UHpa et UHpi :

La distance (d) comptée horizontalement 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 4m. (cf schéma en annexe)

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 ou 4 m (selon le secteur considéré) de la limite séparative **dans les secteurs UH1c, UH1c*, UH1c-oap1, UH1ru, UH1c-oap2, UH1c-oap3, UH1c-oap4, UH3m, dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL**, et dans les cas et secteurs suivants :

- constructions édifiées en limite de propriété et en ordre continu lorsqu'elles jouxtent une construction existante de hauteur comparable, 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 souterrains et rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 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 bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- 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 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Article.8.UH

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un 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.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 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 le secteur UH1c-oap2** pour l'ensemble du secteur : 0,60,
- **dans les secteurs UH1c, UH1c*, et UH1ru, ainsi que dans le secteur UH3c et les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** pour les constructions neuves : 0,60,
- **dans les secteurs UH1c-oap1 et UH1c-oap3 ainsi que dans le secteur UH3m** pour les constructions neuves : 0,50,
- **dans les secteurs UH1, UH1a, UH2 et UH1c-oap4** : 0,40,
- **dans les secteurs UH3 et UH3a** : 0,30,
- **dans les secteurs UHi, UHic et UHinc** : 0,25,
- **dans les secteurs UHp, UHpa et UHpi** : 0,15.

Dans le secteur UH3m, l'extension d'une construction existante est limitée à 30% du CES de ladite construction.

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

- **dans les secteurs UH1c, UH1c*, UH3c et dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL** en cas de réhabilitation ou de légère extension des constructions existantes,
- 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.UH

HAUTEUR MAXIMALE

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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 ou du relevé de toiture plate.*

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 ou les attiques.*

La nomenclature utilisée est la suivante :

- *RDC : rez de chaussée.*
- *RDCS : rez de chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune.*
- *1,2... : nombre de niveau(x) autorisé(s), non compris les combles.*
- *C : combles (avec un seul niveau maximum).*
- *ATT : attique (avec un seul niveau et doté d'une toiture plate végétalisée ou comble non aménageable).*

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

- **dans le secteur UH1c-oap2** : 24m,

- dans les secteurs **UH1c-oap1**, **UH1ru**, et **UH1c-oap3** : 21m et RDC/RDCS + 4 + ATT + C,
- dans les secteurs **UH1**, **UH1a**, **UH1c**, **UH1c***, **UH1c-oap4** et **UH1c-oap5** : 18m et RDC/RDCS + 3 + ATT + C,
- dans le secteur **UH2** : 13,5m et RDC/RDCS + 2 niveaux +C,
- dans les secteurs **UH3**, **UH3c**, **UH3m** et **UH3a** : 9m et RDC/RDCS + 1 +C
- dans les secteurs **UHi**, **UHic**, **UHinc**, **UHp**, **UHpa** et **UHpi** : 8m et RDC/RDCS + 1 +C.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

Le gabarit et la hauteur des constructions ne sont pas réglementés, mais doit respecter les caractéristiques des constructions traditionnelles de la commune.

Article.11.UH

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP transversale (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 11.2 et 11.3. 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 :

- en cas de réhabilitation ou d'extension 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 (petits jardins, petits parcs, vergers...).
- pour les autres constructions, il est demandé de respecter l'esprit des lieux tant du point de vue de leur implantation que de leur aspect architectural ou encore de l'aménagement de leurs abords.

*Les dispositions des articles 11.1, 11.2 et 11.3 ci-dessous ne s'appliquent pas au secteur **UH1c-oap2**. Toutefois, une insertion dans le site doit être recherchée et argumentée, quant à l'implantation et au volume des constructions ainsi qu'au choix des façades, des toitures, des matériaux employés et de leurs teintes.*

11.1. Implantation et volume

Dans la zone UH :

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes des dites constructions.

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- 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. Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que leur 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 le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

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 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'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.

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 vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ~~aux toitures végétalisées~~ ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant, en cas de toiture à pans, être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

11.3.1. Forme et volume des toitures :

Les toitures des constructions principales, sauf les toitures "terrasses", doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons.

Quel que soit le type de toiture, sauf les toitures "terrasses", les constructions doivent comporter un débord de toiture.

Dans la zone UH, non compris les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- dans le cas de toitures végétalisées.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les constructions annexes accolées aux constructions principales.

Dans le cas de constructions avec attiques, les toitures terrasses sont autorisées en proportion comprise entre 40% et 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Dans les autres cas, les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure ou égale à 30% de l'emprise au sol de la construction.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- la pente des toitures doit être supérieure ou égale à 60%,
- les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure ou égale à 20% de la projection au sol de la surface totale de la toiture de la construction, si le projet architectural le justifie,
- les chiens assis et les crevées de toitures sont interdits.

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 matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé suivant les caractéristiques architecturales de la construction.

11.4. Clôtures

Dans la zone UH, non compris les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- 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 1,60 m.
- Si, pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,40 m.
- Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics 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 d'une hauteur maximale de 1,60m peuvent être autorisés en fonction du caractère des constructions édifiées ou existantes sur la parcelle intéressée. Dans ce cas, ils doivent être :
 - soit en pierre maçonnée,
 - soit revêtus d'un enduit taloché de teinte grise.
- Les murs et murets existants doivent être conservés dans leur intégralité, et même reconstitués si besoin, à l'exception des percements utiles aux accès. Dans ce cas, leur hauteur existante peut être conservée.

Article.12.UH

STATIONNEMENT

L'ensemble des dispositions ci-après ne s'applique pas aux secteurs UH1c-oap2 et UH1c dont le stationnement doit être adapté aux besoins de l'opération ni dans les secteurs UH1c, UH3c, UHic ainsi que dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL, en cas de réhabilitation de constructions existantes.*

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations, et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont pris en compte que les surfaces nouvellement créées et/ou créant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Concernant le stationnement des véhicules automobiles :

Il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, 2 places par logement dont :

- dans les secteurs UH1, UH1c, UH1ru, UH1c-oap1, UH1c-oap3 et UH1c-oap4, 1,5 intégrées dans le volume de la construction,
- dans le secteur UH2, 1 place intégrée dans le volume de la construction.

Dans le cas d'opération d'habitat collectif, toutes les places extérieures doivent être des places non privatisées, **et les places intégrées dans le volume de la construction ne doivent pas être constituées de box clos.**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'activité économique (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. Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Dans la zone UH non compris les secteurs UH1c-oap1, UH1ru, UH1c-oap2, UH1c-oap3 et UH1c-oap4, dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements. Toute tranche commencée comptera pour une place.

Concernant le stationnement des deux-roues :

Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1m² 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 cadenassage des deux roues.

Dans les secteurs UH1c, UH3c, UHic et dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL, en cas de constructions nouvelles et en cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, l'aménagement des places de stationnement non réalisées est admis sur un autre terrain situé à proximité du terrain de l'opération. Le constructeur doit alors apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places dans les délais de mise en service des constructions.

Article.13.UH

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 aménagés

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 transversale (pièce n°5-2).

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

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*).

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 des essences locales adaptées au milieu et au paysage 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.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL, les modalités d'aménagement ci-dessous ne sont pas exigées.

Toute opération devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à :

- **dans les secteurs UH1, UH1a, UH2 et UH3m** : 20 % de la surface du terrain,
- **dans les secteurs UH3 et UH3a** : 40 % de la surface du terrain,
- **dans les secteurs UHi, UHic, UHinc, UHp, UHpa et UHpi** : 60 % de la surface du terrain.

Ces espaces verts peuvent être répartis soit au sol, soit sur le volume de la construction (en façade ou en toiture) 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.

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 RESEAUX DE COMMUNICATIONS 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.

A l'appui des orientations du PADD, sont distingués, **au sein de la zone UE**, cinq secteurs :

- **UE-oap3 et UE-oap5** faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation à laquelle on se reportera (pièce n°5-1 du PLU).
- **UEr** correspondant à l'emprise du domaine autoroutier.
- **UEf** correspondant à l'emprise du domaine ferroviaire.

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

Article.1.UE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les BANDES D'EFFET DE LA CANALISATION DE GAZ, et en l'absence de dispositions compensatoires adaptées :

- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), soit 50 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation et dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux premiers effets létaux (PEL), soit 75 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes,

Dans la zone UE et l'ensemble de ses secteurs :

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

Article.2.UE

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans les BANDES D'EFFET DE LA CANALISATION DE GAZ :

Dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine, correspondant aux effets irréversibles (IRE), soit 100 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

- tout nouveau projet d'aménagement ou de construction doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz, et ce dès le stade d'avant-projet sommaire.
- tout changement de destination d'une construction existante doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT Gaz.

Dans la zone UE et les secteurs UE-oap3, UE-oap5, UEr et UEf :

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 et les secteurs UE-aop3 et UE-oap5 :

- 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 aménagements et les installations, ainsi que les constructions à vocation de commerces, à condition qu'ils soient liés au fonctionnement du domaine et du service autoroutier.

Dans le secteur UEf :

Les travaux et ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement du domaine et du service ferroviaire.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les dispositions des articles 3 à 5 ne s'appliquent pas aux secteurs UEr et UEf.

Article.3.UE

ACCES ET VOIRIE

3.1 - Dispositions concernant les accès :

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant l'accès aux constructions et installations, définis 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 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 :

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant la voirie, définis 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.

En tout état de cause, les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile publique ne peuvent comporter (cf schéma en annexe) : une largeur de chaussée inférieure à 5m et 3,5m pour les voies à sens unique.

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.

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, dans les secteurs identifiés au Schéma de l'Assainissement des eaux usées en vigueur, toute construction génératrice d'eaux usées ne peut 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 autonome 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, en complément du dispositif de rétention, est également requise uniquement dans le cas où la demande d'urbanisme comprend :

- 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,
- la création de voiries ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500m² (notamment dans le cas où les eaux de ruissellement collectées sont évacuées par infiltration dans les sols).

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 :

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

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

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans 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, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2m, seul le surplus est pris en compte. (cf schéma en annexe)

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**

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- au nu de la façade, à condition que la profondeur par rapport à la façade des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, ne dépasse pas 1,50 m,
- en tenant compte des éléments de débords éventuels :
 - si leur profondeur par rapport à la façade dépasse 1,50 m, et dans ce cas, seul le surplus est pris en compte,
 - dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

L'implantation en limite séparative est autorisée.

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**

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un 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.UE**EMPRISE AU SOL**

Non réglementé.

Article.10.UE**HAUTEUR MAXIMALE**

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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).

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 transversale (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.

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.

Les dispositions des articles 13 à 16 ne s'appliquent pas aux secteurs UEr et UEf.

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 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 transversale (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 transversale.

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*).

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 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.

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 est une zone réservée à la gestion et au développement des activités économiques sur le territoire communal, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique.

A l'appui des orientations du PADD, **au sein de la zone UX** est distingué un **secteur UXc** destiné au développement des activités commerciales.

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

Article.1.UX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans les BANDES D'EFFET DE LA CANALISATION DE GAZ, et en l'absence de dispositions compensatoires adaptées :

- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), soit 50 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation et dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux premiers effets létaux (PEL), soit 75 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes,

Dans la zone UX et les secteur UXc et UXc1 :

- les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions particulières définies à l'article 2 ci-après,
- 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 habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs au titre des articles R111-31 et R111-33 du CU,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes telles que visées à l'article R. 111-37 du CU,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération, non destinés à la commercialisation,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone UX hors secteur UXc et UXc1 :

Les constructions et installations à usage commercial.

Dans le secteur UXc1 :

Les constructions et installations à usage commercial à vocation alimentaire.

Article.2.UX**OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES****Dans les BANDES D'EFFET DE LA CANALISATION DE GAZ :**

Dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine, correspondant aux effets irréversibles (IRE), soit 100 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

- tout nouveau projet d'aménagement ou de construction doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz, et ce dès le stade d'avant-projet sommaire,
- tout changement de destination d'une construction existante doit être conforme aux spécifications des canalisations de GRT Gaz.

Dans la zone UX et le secteur UXc :

- les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur) à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone,
- les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci, dans la mesure où :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,
 - leur surface de plancher ne dépasse pas 25% de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 100 m² de surface de plancher pour le logement,
- les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration.

Dans le secteur UXc1 :

- les constructions et installations à usage commercial **et de services**, notamment celles associées à une activité artisanale ou industrielle, à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne porte pas atteinte au bon fonctionnement de la zone d'activités concernée.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**Article.3.UX****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 10 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.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics 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 5m et 3,5m pour les voies à sens unique. (*cf schéma en annexe*)

Article.4.UX

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public, ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, 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 et efficace, 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.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public 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, qui assure :

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

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

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, 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 communal 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 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, en complément du dispositif de rétention, est également requise uniquement dans le cas où la demande d'urbanisme comprend :

- 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,
- la création de voiries ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500m² (notamment dans le cas où les eaux de ruissellement collectées sont évacuées par infiltration dans les sols).

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.

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

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et télécommunication) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5. Collecte des déchets

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

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****6.1. Généralités**

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, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2m, seul le surplus est pris en compte. (*cf schéma en annexe*)

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 :
 - 40 m par rapport à l'axe de l'autoroute 40 pour les nouvelles constructions,
 - 30 m par rapport à l'axe de l'autoroute 40 pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, ainsi que leurs annexes,
 - 18 m par rapport à l'axe des 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 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 accolées ou non 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 la longueur cumulée des façades et toitures bordant le domaine public n'excèdent pas 6m.
- 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****7.1. Généralités**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- au nu de la façade, à condition que la profondeur par rapport à la façade des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, ne dépasse pas 1,50 m,
- en tenant compte des éléments de débords éventuels :

- si leur profondeur par rapport à la façade dépasse 1,50 m, et dans ce cas, seul le surplus est pris en compte,
- dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

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 la construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, au tiers de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$), 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 souterrains et rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 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 bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 15 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- 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 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains.

Article.8.UX

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un 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.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 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 0,60.

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

- annexes fonctionnelles non accolées aux constructions principales autorisées à l'article 2.
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Article.10.UX

HAUTEUR MAXIMALE

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 altimétrique est mesurée à partir du terrain naturel, jusqu'à l'aplomb du faîtage ou du relevé de toiture plate.

La hauteur des constructions et installations, ne doit pas excéder : 16m.

Des hauteurs supérieures à celles définies ci-avant peuvent être admises, mais toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant, dans les cas suivants :

- traitement particulier de toiture, justifié par des impératifs techniques ou de fonctionnement,
- contraintes techniques liées à la nature particulière de l'activité.

Article.11.UX

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP transversale (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 11.2 et 11.3. 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 et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti 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 des dites constructions.

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, ou existant. Ce dernier pouvant parfois constituer support de clôture en cas d'implantation en limite. Dans ce cas, la hauteur de cette dernière ne peut excéder 1 m et cette clôture doit obligatoirement être constituée de grille ou grillage.

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. 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 matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini, y compris pour les constructions annexes et les édicules de toutes sortes. 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.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités au maximum.

Les annexes et édicules de toutes sortes doivent être traités architecturalement, en harmonie avec la construction principale.

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.

11.3. Toitures

Les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Toutefois, 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

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2m.

Toutefois, une hauteur supérieure est admise en fonction de besoins de sécurité dûment justifiés.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics 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.UX

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage de logement** (de fonction) : 1 place par logement.
- **Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration** : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 20 m² de salle de restauration.

En cas d'extension ou de réaménagement des constructions existantes, ne sont prises en compte que les surfaces nouvellement créées, et générant de nouvelles unités de logement ou d'activités.

Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules automobiles doit répondre aux besoins des activités envisagées.

Le stationnement des deux roues doit être adapté aux besoins des activités envisagées, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.

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 aménagés

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

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*).

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 des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les espaces non affectés à la construction, au stationnement ou à l'exercice de l'activité doivent être aménagés en espaces verts.

Pour les constructions mitoyennes avec des secteurs d'habitat, la ou les limites séparatives concernées doivent être traitées prioritairement en espaces verts plantés sur une profondeur minimum de 3m.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées, à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

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****EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Non réglementé.

Article.16.UX**EN MATIERE D'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** se compose de onze secteurs qui font l'objet d'orientations d'Aménagement et de Programmation, auxquelles on se reportera (pièce n°5-1) : **les secteurs 1AUH2c-oap6, 1AUH2-oap7, 1AUH2-oap8, 1AUH3a-oap9, 1AUHi-oap10, 1AUHi-oap11, 1AUHi-oap12, 1AUHi-oap13, 1AUHp-oap14, 1AUHp-oap15 et 1AUHp-oap16.**

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 et l'ensemble de ses secteurs :

- 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,
- les installations classées pour la protection de l'environnement.

Dans les secteurs 1AUH2-oap7, 1AUH2-oap8, 1AUH3a-oap9, 1AUHi-oap10, 1AUHi-oap11, 1AUHi-oap12, 1AUHi-oap13, 1AUHp-oap14, 1AUHp-oap15, 1AUHp-oap16 et 1AUH-opa19 :

Les constructions et installations à usage artisanal et de commerce.

Dans le secteur 1AUH3a-oap10 :

Dans l'attente du réseau d'assainissement collectif programmé, les constructions et installations nouvelles de toute nature génératrices d'eaux usées.

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

Dans la zone 1AUH et l'ensemble de ses secteurs :

- les exhaussements et les affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur ou de profondeur), à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation de la zone.
- les constructions et installations à usage tertiaire (bureau, ...), à condition que leur fonctionnement et leur fréquentation induite ne risque pas de nuire à la sécurité, à la tranquillité et à la salubrité publique.

Dans le secteur 1AUH2c-oap6 :

Les constructions et installations à usage artisanal et de commerce, à condition qu'elles aient vocation de service de proximité.

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

- **dans le secteur 1AUH2c-oap6**, 25% de la surface de plancher (SDP) du programme de logements réalisés doivent être affectés à du logement locatif socialement aidé et 5% à du logement en accession aidée à la propriété.
- **dans les secteurs 1AUH2-oap7 et 1AUH2-oap8**, 30% de la surface de plancher (SDP) du programme de logements réalisés doivent être affectés à du logement locatif socialement aidé.
- **dans les secteurs 1AUH3a-oap9, 1AUHi-oap10, 1AUHi-oap11, 1AUHi-oap12 et 1AUHi-oap13**, 20% de la surface de plancher (SDP) du programme de logements réalisés doivent être affectés à du logement en accession aidée à la propriété.
- **dans le secteur 1AUH1-oap19**, 20% de la surface de plancher (SDP) du programme de logements réalisés doivent être affectés à du logement locatif socialement aidé et/ou en accession aidée à la propriété.

Dans tous les cas :

- en cas d'urbanisation par tranche fonctionnelle, le pourcentage minimum de logements socialement aidés défini ci-avant s'applique à chaque tranche,
- le nombre de logements aidés obtenu doit être arrondi au chiffre supérieur,
- la typologie de financement des logements financièrement aidés doit être compatible avec le Plan Local de l'Habitat de la Communauté de Communes Faucigny-Glières.

Dans les secteurs 1AUHi-oap10, 1AUHi-oap11, 1AUHi-oap12 et 1AUHi-oap13 :

Toute construction ou installation génératrice d'eau usées doit être conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement devant porter :

- **pour les secteurs 1AUH2-oap8, 1AUH3a-oap9, 1AUHi-oap10, 1AUHi-oap11, 1AUHi-oap12, 1AUHp-oap14 et 1AUHp-oap15 et 1AUH1-oap19**, sur la totalité du tènement foncier délimité,
- **pour les secteurs 1AUH2c-oap6, 1AUH2-oap7, 1AUHi-oap13 et 1AUHp-oap16**, sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Pour les secteurs 1AUH2c-oap6 et 1AUH2-oap7, les tranches fonctionnelles correspondent à un ou plusieurs des secteurs opérationnels des OAP concernées.

Pour les secteurs 1AUHi-oap13 et 1AUHp-oap16, il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur considéré.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.1AUH

ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions concernant les accès

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant l'accès aux constructions et installations, définis 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. Cette dernière disposition ne s'applique pas au secteur 1AUH2c-oap6.

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. Cette dernière disposition ne s'applique pas au secteur 1AUH2c-oap6.

3.2. Dispositions concernant la voirie

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant la voirie, définis 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics 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 5m et 3,5m pour les voies à sens unique. (*cf schéma en annexe*)

Article.4.1AUH

DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public, ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, 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 et efficace, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement (**secteurs 1AUHi-oap10, 1AUHi-oap11, 1AUHi-oap12, 1AUHi-oap13**), dans les secteurs identifiés au Schéma de l'Assainissement des eaux usées en vigueur, toute construction génératrice d'eaux usées ne peut 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 autonome 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 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.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public 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 les secteurs 1AUH2-oap7 et 1AUH2-oap8** : 20 % de la surface du terrain,
- **dans les secteurs 1AUH3a-oap9, 1AUHi-oap10, 1AUHi-oap11, 1AUHi-oap12, 1AUHi-oap13** : 30 % de la surface du terrain,
- **dans les secteurs 1AUHp-oap14, 1AUHp-oap15 et 1AUHp-oap16** : 40 % de la surface du terrain.

*Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas au **secteur 1AUH2c-oap6**.*

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, qui assure :

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

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

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, 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 communal 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 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, en complément du dispositif de rétention, est également requise uniquement dans le cas où la demande d'urbanisme comprend :

- 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,
- la création de voiries ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500m² (notamment dans le cas où les eaux de ruissellement collectées sont évacuées par infiltration dans les sols).

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.

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

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et télécommunication) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

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 de collecte en vigueur (respect des surfaces, de l'accessibilité et de l'esthétisme) s'il existe, et suivant l'avis de l'autorité compétente.

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**

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

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, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2m, seul le surplus est pris en compte. (cf schéma en annexe)

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 (pièces n° 4-2 du PLU), les constructions et installations doivent :

- **dans le secteur 1AUH2c-oap6** et en fonction des secteurs opérationnels définis dans l'OAP du secteur considéré :
 - pour le secteur S1, être implantées, en tout ou partie, entre 0 et 10 m par rapport aux limites des emprises et voies publiques existantes ou à créer.
 - pour les secteurs S2, S3, S4, S5 et S6 : respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises et voies publiques existantes ou à créer.
- **dans les secteurs 1AUH2-oap7, 1AUH2-oap8 et 1AUH1-oap19** : respecter un recul minimum de 3 m par rapport aux limites des emprises et voies publiques existantes ou à créer.
- **dans les secteurs 1AUH3a-oap9, 1AUHi-oap10, 1AUHi-oap11, 1AUHi-oap12, 1AUHi-oap13, 1AUHp-oap14, 1AUHp-oap15 et 1AUHp-oap16** : respecter un recul minimum de 5 m par rapport aux limites des emprises et voies publiques existantes ou à créer.

L'implantation entre 3 ou 5m selon le secteur considéré (**sauf dans le secteur 1AUH2c-oap6**) de la limite des emprises 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 accolées ou non 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 la longueur cumulée des façades et toitures bordant le domaine public n'excèdent pas 6m.
- 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 2 m par rapport aux limites des emprises publiques.

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

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- **dans le secteur 1AUH2c-oap6 :**
 - au nu de la façade et à condition que la profondeur par rapport à la façade des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, ne dépasse pas 2 m,
 - en tenant compte des éléments de débords éventuels si leur profondeur par rapport à la façade dépasse 2 m, et dans ce cas, seul le surplus est pris en compte,
- **pour l'ensemble des autres secteurs**
 - au nu de la façade, à condition que la profondeur par rapport à la façade des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, ne dépasse pas 1,50 m et 2m dans le secteur,
 - en tenant compte des éléments de débords éventuels :
 - si leur profondeur par rapport à la façade dépasse 1,50 m, et dans ce cas, seul le surplus est pris en compte,
 - dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

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

Les constructions et installations doivent respecter une distance (d) comptée horizontalement de tout point de la façade concernée de la construction ou installation au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, au moins égale (cf schéma en annexe) :

- **pour les secteurs 1AUH2c-oap6 et 1AUH1-oap19** : au tiers de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/3$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- **pour l'ensemble des autres secteurs** : à la moitié de la différence d'altitude (h) entre ces deux points ($d > h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Les constructions et installations sont admises entre 0 et 3 ou 4 m (selon le secteur considéré) de la limite séparative dans les cas suivants :"

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- stationnements souterrains et rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 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 bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- 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 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Article.8.1AUH

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un 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.9.1AUH

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 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 secteurs 1AUH2c-oap6, 1AUH2-oap7, 1AUH2-oap8 et 1AUH1-oap19** : 0,40,
- **dans les secteurs 1AUH3a-oap9, 1AUHi-oap10, 1AUHi-oap11, 1AUHi-oap12, 1AUHi-oap13, 1AUHp-oap14, 1AUHp-oap15 et 1AUHp-oap16** : 0,25

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

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Article.10.1AUH

HAUTEUR MAXIMALE

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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 ou du relevé de toiture plate.*

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 ou les attiques.*

La nomenclature utilisée est la suivante :

- RDC : rez de chaussée.
- RDCS : rez de chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune.
- 1,2... : nombre de niveau(x) autorisé(s), non compris les combles.
- C : combles (avec un seul niveau maximum).
- ATT : attique (avec un seul niveau et doté d'une toiture plate végétalisée ou comble non aménageable).

Le gabarit des constructions et installations, peut se développer jusqu'à :

- **dans le secteur 1AUH2c-oap6 :**
 - RDC/RDCS + 4 + ATT ou C sur les secteurs S1 et S6 de l'OAP du secteur considéré,
 - RDC/RDCS + 3 + ATT ou C sur les secteurs S2 et S3 de l'OAP du secteur considéré,
 - RDC/RDCS + 1 + ATT ou C sur le secteur S4 de l'OAP du secteur considéré,

La hauteur et le gabarit des constructions et installations, peut se développer jusqu'à :

- **dans les secteurs 1AUH2-oap7, 1AUH2-oap8 et 1AUH1-oap19 :** 13m et RDC/RDCS + 2 +ATT ou C,
- **dans les secteurs 1AUH3a-oap9, 1AUHi-oap10, 1AUHi-oap11, 1AUHi-oap12, 1AUHi-oap13, 1AUHp-oap14, 1AUHp-oap15 et 1AUHp-oap16 :** 8m et RDC/RDCS + 1 +C.

Article.11.1AUH

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP transversale (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 11.2 et 11.3. 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 et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes des dites constructions.

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- 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. Leur hauteur ne peut excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel ou existant.

Les stationnements partiellement enterrés sont admis, à condition que leur 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 le cas de leur implantation en bordure du domaine public et/ou collectif.

Pour le secteur 1AUH2c-oap6, les stationnements partiellement enterrés sont admis sans conditions.

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 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'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.

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 vérandas, aux verrières, aux couvertures de piscine, ~~aux toitures végétalisées~~ ainsi qu'aux panneaux solaires, thermiques et photovoltaïques, lesdits panneaux devant, en cas de toiture à pans, être intégrés dans le plan du pan concerné de la toiture.

11.3.1. Forme et volume des toitures :

Les toitures des constructions principales, sauf les toitures "terrasses", doivent comporter un débord de toiture d'une profondeur minimum de 0,80m. Ces derniers peuvent être ramenés à 0,40m sur les murs pignons.

Quel que soit le type de toiture, sauf les toitures terrasses, les constructions doivent comporter un débord de toiture. Cette dernière disposition ne s'applique pas au **secteur 1AUH2c-oap6**.

La pente des toitures doit être supérieure ou égale à 40%. Toutefois, des pentes inférieures pourront être admises, à la fois si le projet architectural le justifie dans le **secteur 1AUH2c-oap6**, mais aussi dans les cas suivants :

- extension de constructions existantes ayant une pente de toiture inférieure à 40%,
- constructions annexes ou traitements architecturaux particuliers : porches, auvents, coyaux, levées de toiture, vérandas...
- dans le cas de toitures végétalisées.

Les toitures à un seul pan sont interdites sauf pour les constructions annexes accolées aux constructions principales.

Dans le cas de constructions avec attiques, les toitures terrasses sont autorisées en proportion comprise entre 40% et 60% de l'emprise au sol du niveau considéré de la construction.

Dans les autres cas, les toitures terrasses, plates ou à faible pente sont autorisées en proportion inférieure ou égale à 30% 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 matériau particuliers peuvent être imposés.

Les toitures terrasse, plates ou à faibles pentes doivent employer des matériaux d'aspect compatibles avec l'environnement bâti ou être végétalisées.

L'emploi du cuivre, du zinc patiné est autorisé 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 1,60 m.

Si, pour des raisons techniques ou de sécurité, la clôture comporte un mur bahut, ce dernier ne pourra excéder une hauteur de 0,40 m.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics 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 DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit correspondre aux besoins des constructions et installations et doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Concernant le stationnement des véhicules automobiles :

Il est exigé au minimum pour les constructions à vocation d'habitat, et pour toute opération de :

- deux logements et moins et **dans le secteur 1AUH1-oap19** : 2 places par logement, dont :
 - **en secteur 1AUH1-oap19** : 1,5 place intégrée dans le volume de la construction.
- plus de 2 logements, 1,5 places de stationnement par logement, dont :
 - **en secteurs 1AUH2c-oap6, 1AUH2-oap7 et 1AUH2-oap8** : 1 place intégrée dans le volume de la construction.

Dans le cas d'une opération de 4 logements et plus ou d'un lotissement de 4 lots et plus, il est demandé 1 place visiteur par tranche de 4 logements. 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, **et les places intégrées dans le volume de la construction ne doivent pas être constituées de box clos.**

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, d'activité économique (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. Tout m² commencé implique la réalisation d'une place entière.

Concernant le stationnement des deux-roues :

Pour les constructions à vocation d'habitat collectif, il est exigé un local spécifique, fermé et facile d'accès, correspondant au minimum à 1m² 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 cadenassage des deux roues.

Article.13.1AUH

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 aménagés

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 transversale (pièce n°5-2).

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

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*).

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 des essences locales adaptées au milieu et au paysage 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.

Toute opération devra comporter un minimum d'espaces verts correspondant à :

- **dans les secteurs 1AUH2-oap7, 1AUH2-oap8 et 1AUH1-oap19** : 20 % de la surface du terrain,
- **1AUH3a-oap9, 1AUHi-oap10, 1AUHi-oap11, 1AUHi-oap12 et 1AUHi-oap13** : 30 % de la surface du terrain,
- **dans les secteurs 1AUHp-oap14, 1AUHp-oap15 et 1AUHp-oap16** : 40 % de la surface du terrain.

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

En cas d'urbanisation par tranche fonctionnelle, le pourcentage minimum d'espaces verts défini ci-avant s'applique à chaque tranche.

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

EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non réglementé.

Article.16.1AUH

EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

CHAPITRE 2 : LA ZONE 1AUE

La zone 1AUE concerne un secteur à caractère naturel de la commune destiné à être ouvert à l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation principale d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique.

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.

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

Article.1.1AUE

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. 1AUE

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 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.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3. 1AUE

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 (cf schéma en annexe) : une largeur de chaussée inférieure à 5m et 3,5m pour les voies à sens unique.

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. 1AUE

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, dans les secteurs identifiés au Schéma de l'Assainissement des eaux usées en vigueur, toute construction génératrice d'eaux usées ne peut 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 autonome 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, en complément du dispositif de rétention, est également requise uniquement dans le cas où la demande d'urbanisme comprend :

- 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,
- la création de voiries ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500m² (notamment dans le cas où les eaux de ruissellement collectées sont évacuées par infiltration dans les sols).

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 :

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

Article.5.1AUE

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. 1AUE

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, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2m, seul le surplus est pris en compte. (cf schéma en annexe)

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. 1AUE

IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- au nu de la façade, à condition que la profondeur par rapport à la façade des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, ne dépasse pas 1,50 m,
- en tenant compte des éléments de débords éventuels :
 - si leur profondeur par rapport à la façade dépasse 1,50 m, et dans ce cas, seul le surplus est pris en compte,
 - dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

L'implantation en limite séparative est autorisée.

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, sauf dans un 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. 1AUE

EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

Article.10. 1AUE

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. 1AUE

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP transversale (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.

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. 1AUE

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. 1AUE

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 transversale (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.

SECTION 3 - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article.14. 1AUE

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. 1AUE****PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE**

Non réglementé.

Article.16. 1AUE**INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES**

Non réglementé.

CHAPITRE 3 : LA ZONE 1AUX

La zone 1AUX concerne des secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation à court ou moyen terme à vocation de développement des activités économiques sur le territoire communal, en mixité possible avec des équipements publics ou d'intérêt collectif.

Les occupations et utilisations du sol admises seront celles relevant de cette vocation spécifique.

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, sont distingués, au sein de la **zone 1AUX**, quatre secteurs qui font l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation, auxquelles on se reportera (pièce n°5-1) : **les secteurs 1AUX-oap5, 1AUX-oap17 et 1AUX-oap18.**

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

Article.1.1AUX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone 1AUX et l'ensemble de ses secteurs :

- les constructions à usage d'habitation ne répondant pas aux conditions particulières définies à l'article 2 ci-après,
- 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 habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs au titre des articles R111-31 et R111-33 du CU,
- le stationnement, hors garage, supérieur à trois mois, de caravanes telles que visées à l'article R. 111-37 du CU,
- les dépôts de véhicules, de matériaux inertes ou de récupération, non destinés à la commercialisation,
- les constructions légères, transportables et non fondées, sauf dans le cas de chantiers provisoires, de bâtiments publics ou d'intérêt collectif.

Article.2.1AUX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone 1AUX et l'ensemble de ses secteurs :

- les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur) à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone,
- les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU,
- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- les constructions à usage d'habitation et annexes liées à celle-ci, dans la mesure où :
 - elles sont destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire au fonctionnement de l'établissement (direction, gardiennage, ...),
 - elles sont incluses dans le bâtiment abritant l'activité,

- leur surface de plancher ne dépasse pas 25% de la surface de plancher du bâtiment, avec un maximum de 100 m² de surface de plancher pour le logement,
- les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration.

Conditions d'ouverture à l'urbanisation

L'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la réalisation d'une opération d'aménagement portant sur une ou plusieurs tranches fonctionnelles.

Il n'est pas fixé de surface minimum pour la tranche fonctionnelle. Toutefois, sa superficie, sa localisation, sa configuration, son aménagement et sa desserte par les réseaux divers projetés doivent permettre à l'autorité compétente en matière de délivrance d'autorisation d'urbanisme d'évaluer si l'opération envisagée est de nature à ne pas compromettre la poursuite du développement et de l'aménagement cohérents du solde du secteur considéré.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article.3.1AUX

ACCES ET VOIRIE

3.1. Dispositions concernant les accès

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant l'accès aux constructions et installations, définis 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 5%, sur une longueur d'au moins 10 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

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les dispositions éventuelles concernant la voirie, définis 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 se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules privés ou nécessaires au fonctionnement des services publics 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 5m et 3,5m pour les voies à sens unique. (cf schéma en annexe)

Article.4.1AUX

DESSERTÉ PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public, ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, 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 et efficace, 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.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public 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, qui assure :

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

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

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, 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 communal 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 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, en complément du dispositif de rétention, est également requise uniquement dans le cas où la demande d'urbanisme comprend :

- 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,
- la création de voiries ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500m² (notamment dans le cas où les eaux de ruissellement collectées sont évacuées par infiltration dans les sols).

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.

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

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électriques de basse tension et télécommunication) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5. Collecte des déchets

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

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**

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

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, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2m, seul le surplus est pris en compte. (cf schéma en annexe)

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.
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif :

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 :

- 50 m par rapport à l'axe de l'Autoroute 40,
- 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 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 accolées ou non 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 la longueur cumulée des façades et toitures bordant le domaine public n'excèdent pas 6m.
- 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**

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- au nu de la façade, à condition que la profondeur par rapport à la façade des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, ne dépasse pas 1,50 m,
- en tenant compte des éléments de débords éventuels :
 - si leur profondeur par rapport à la façade dépasse 1,50 m, et dans ce cas, seul le surplus est pris en compte,
 - dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

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 la construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$), 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 souterrains et rampe d'accès, qu'ils soient enterrés ou semi enterrés,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 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 bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 15 m,
- projet de construction couvrant plusieurs parcelles contiguës, à condition que l'ensemble présente une unité de volume et d'aspect,
- permis d'aménager, permis valant division, zone d'aménagement concerté, association foncière urbaine, sous réserve d'une gestion de qualité des limites extérieures de l'opération,
- 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 1,5 m par rapport au terrain naturel ou existant,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Article.8.1AUX

IMPLANTATION SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, toute autorisation d'urbanisme doit prendre en compte les principes éventuels d'ordonnancement et de composition urbaine définis dans l'OAP du secteur considéré (pièce n°5-1).

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans un 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.9.1AUX

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 équipements publics et constructions d'intérêt collectif,
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les terrasses extérieures,
- les aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite.

Le Coefficient d'Emprise au Sol ne doit pas dépasser 0,60.

On peut s'en tenir à un Coefficient d'Emprise au Sol supérieur s'il dépasse déjà ce Coefficient d'Emprise au Sol.

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

- annexes fonctionnelles non accolées aux constructions principales autorisées à l'article 2.
- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

Article.10.1AUX

HAUTEUR MAXIMALE

A l'intérieur d'un périmètre faisant l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, 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 altimétrique est mesurée à partir du terrain naturel, jusqu'à l'aplomb du faîtage ou du relevé de toiture plate.

La hauteur des constructions et installations, ne doit pas excéder : 16m.

Des hauteurs supérieures à celles définies ci-avant peuvent être admises, mais toutefois s'intégrer dans l'environnement bâti existant, dans les cas suivants :

- traitement particulier de toiture, justifié par des impératifs techniques ou de fonctionnement,
- contraintes techniques liées à la nature particulière de l'activité.

Article.11.1AUX

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP transversale (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 11.2 et 11.3. 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 et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti 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 des dites constructions.

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

Le blocage des pentes doit être réalisé :

- soit par des plantations d'essences locales,
- soit par un mur de soutènement, dont la hauteur ne devra pas excéder 1,50 m par rapport au terrain naturel, ou existant. Ce dernier pouvant parfois constituer support de clôture en cas d'implantation en limite. Dans ce cas, la hauteur de cette dernière ne peut excéder 1 m et cette clôture doit obligatoirement être constituée de grille ou grillage.

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. 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 matériaux utilisés en extérieur doivent présenter un aspect fini, y compris pour les constructions annexes et les édicules de toutes sortes. 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.

Tous les ouvrages techniques visibles doivent être limités au maximum.

Les annexes et édicules de toutes sortes doivent être traités architecturalement, en harmonie avec la construction principale.

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.

11.3. Toitures

Les toitures ne sont pas réglementées. En effet, les constructions et installations autorisées, de par leur usage, l'importance de leurs programmes et de leurs surfaces, ainsi que leurs contraintes propres de fonctionnement et de structure, induisent des types de toitures spécifiques et adaptés.

Toutefois, 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

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2m.

Toutefois, une hauteur supérieure est admise en fonction de besoins de sécurité dûment justifiés.

Article.12.1AUX

STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules automobiles ou des deux roues doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique.

Il est exigé au minimum :

- **Pour les constructions à usage de logement** (de fonction) : 1 places par logement.
- **Pour les constructions et installations à usage d'hôtellerie et/ou de restauration** : 1 place par chambre et 1 place par tranche de 20 m² de salle de restauration.

Pour les autres constructions, le stationnement des véhicules automobiles doit répondre aux besoins des activités envisagées,

Le stationnement des deux roues doit être adapté aux besoins des activités envisagées, et doit se matérialiser par un emplacement spécifique facile d'accès, couvert et équipé d'un matériel permettant le cadenassage des deux roues.

Article.13.1AUX**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 aménagés

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 transversale (pièce n°5-2).

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*).

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 des essences locales adaptées au milieu et au paysage sont exigés.

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces extérieurs aménagés ou plantés. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Les espaces non affectés à la construction, au stationnement ou à l'exercice de l'activité doivent être aménagés en espaces verts.

Pour les constructions mitoyennes avec des secteurs d'habitat, la ou les limites séparatives concernées doivent être traitées prioritairement en espaces verts plantés sur une profondeur minimum de 3m.

Les aires de stationnement à l'air libre doivent être plantées, à raison d'un arbre pour quatre emplacements.

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****EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE**

Non réglementé.

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

Non réglementé.

CHAPITRE 4 : LA ZONE 2AUX

La zone 2AUX concerne le secteur de l'Isle où s'implantera la future Zone d'Activités Economiques intercommunale, à caractère naturel dominant destiné à être ouverts à l'urbanisation à moyen ou long terme. Cette zone demeure inconstructible dans le cadre du PLU, jusqu'à une modification ou une révision du PLU.

A l'appui du PADD du PLU, la vocation économique de la zone 2AUX est d'ores et déjà définie dans le cadre de l'économie générale du PLU.

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

Article.1.2AUX

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.

Article.2.2AUX

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

- les exhaussements et affouillements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m² et plus de 2 m de hauteur) à la condition qu'ils soient nécessaires à des constructions ou à des aménagements compatibles avec la vocation et le caractère particulier de la zone,
- les constructions annexes non accolées des constructions principales, dans la limite de deux annexes maximum (hors installations nécessaires à la production d'énergies renouvelables) par construction principale à l'échéance du PLU,

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Les articles 3.2AUX à 5.2AUX ne sont pas réglementés.

Article.6.2AUX

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, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2m, seul le surplus est pris en compte. (cf schéma en annexe)

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 autorisées dans la zone peuvent être implantées jusqu'en limite des emprises et voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Article.7.2AUX**IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- au nu de la façade, à condition que la profondeur par rapport à la façade des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, ne dépasse pas 1,50 m,
- en tenant compte des éléments de débords éventuels :
 - si leur profondeur par rapport à la façade dépasse 1,50 m, et dans ce cas, seul le surplus est pris en compte,
 - dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

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 la construction ou installation au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale, à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/3$), sans pouvoir être inférieure à 4 m. (*cf schéma en annexe*)

Les articles 8.2AUX à 10.2AUX ne sont pas réglementés.

Article.11.2AUX**ASPECT EXTÉRIEUR**

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

11.4. Clôtures

Rappel : toute implantation de clôture en bordure de voirie publique doit faire l'objet d'une demande d'alignement auprès du gestionnaire de la voirie.

Les clôtures doivent être composées de grilles, grillages, ou de tout autre dispositif à claire-voie, et doublées ou non de haies vives d'essences locales, l'ensemble ne dépassant pas une hauteur maximale de 2m.

Toutefois, une hauteur supérieure est admise en fonction de besoins de sécurité dûment justifiés.

Les articles 12.2AUX à 16.2AUX ne sont pas réglementés.

TITRE III :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CHAPITRE 1 : LA ZONE A

Le législateur, en créant une zone A distincte des zones N, a voulu mettre l'accent sur le potentiel de production de certaines parties du territoire.

D'autre part, à Bonneville, le PADD dans ses orientations générales, a souligné l'intérêt de préserver la valeur économique des terres agricoles de la commune, ainsi que l'intérêt paysager et environnemental de certaines d'entre elles.

Ces éléments amèneront à retenir une application assez large de la zone A sur le territoire communal.

Au sein de la zone A, est distingué **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 BANDES D'EFFET DE LA CANALISATION DE GAZ, et en l'absence de dispositions compensatoires adaptées :

- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), soit 50 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation et dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux premiers effets létaux (PEL), soit 75 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes,

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 nouvelles 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 BANDES D'EFFET DE LA CANALISATION DE GAZ :

Dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine, correspondant aux effets irréversibles (IRE), soit 100 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

- tout nouveau projet d'aménagement ou de construction doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz, et ce dès le stade d'avant-projet sommaire,

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

- l'adaptation, la réfection, l'extension limitée des sièges d'exploitation agricole existants, dans la mesure où :
 - ladite extension est limitée à 10% du volume existant,
 - le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie;
 - toutes les dispositions sont prises pour ne pas entraver la libre circulation de la faune et pour assurer une bonne intégration dans le site.
- l'adaptation et la réfection des constructions existantes,
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserves :
 - qu'elle n'excède pas 15% de la SDP existante et 30 m2 de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - que les stationnements extérieurs soient réalisés en matériaux perméables,
 - que 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 travaux et installations liés à l'activité agricole 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 installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.
- 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.
- 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 la zone A :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à des activités admises dans la zone ou le secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public et les voies privées, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, pastorale 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 installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels.
- 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 transversale (pièce n°5-2).
- les constructions, installations et dépendances techniques liées à l'activité agricole, ou forestière, 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 précisés au rapport de présentation, 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 les conditions cumulatives suivantes :
 - 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,

- que le local n'excède pas 40 m² de SDP, 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),
- que ne soit édifié qu'un seul bâtiment à usage de local de surveillance par exploitation (en cas de plusieurs locaux, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment) ou que les locaux soient aménagés sous forme de réhabilitation ou de réaffectation de constructions existantes,
- sous réserve d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
- les constructions et installations nécessaires à l'élevage "hors sol", à condition d'être implantées à plus de 150 m des zones urbaines ou à urbaniser, et d'une localisation adaptée au site,
- les serres et tunnels, à condition qu'ils soient réalisés avec une structure démontable, et qu'ils ne créent pas de nuisance effective au voisinage,
- les abris à chevaux, à condition qu'ils soient liés à une activité agricole professionnelle ou d'enseignement public, qu'ils ne dépassent pas 30 m² d'emprise au sol et qu'ils conservent un côté ouvert, avec un abri autorisé par hectare de terrain,
- 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 l'exercice des activités agricoles,
- les constructions et installations annexes touristiques (en particulier les chambres d'hôtes, les fermes auberges) des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, à condition :
 - 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, à condition :
 - d'être aménagées dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolé à l'un de ces bâtiments,
 - que leurs surfaces cumulées n'excède pas 50m² de surface de plancher par exploitation,
 - 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 non habitable (**hors piscine mais** comprises celles existantes) par construction à usage d'habitation, à l'échéance du PLU, sous réserves :
 - que l'extension de la construction à usage d'habitation n'excède pas 15% de la SDP existante et 30m² de SDP,
 - que la construction annexe ne dépasse pas une emprise au sol de 20m²,
 - que la distance entre la façade de la construction annexe et la façade de la construction à usage d'habitation, calculée au nu des façades, sans tenir compte des éléments de débords éventuels, n'excède pas 8m,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - que les stationnements extérieurs soient réalisés en matériaux perméables,
 - que 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.

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, devront être mutualisés, sauf impossibilité technique avérée.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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.

Les voies privées 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.A

DESSERTES PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public, ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, 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.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée et répondant aux normes de salubrité publiques est autorisée pour un usage unifamilial, à condition que le débit de cette source privée réponde aux besoins de l'opération concernée. Pour les alimentations non-individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public.

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 et efficace, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés au Schéma de l'Assainissement des eaux usées en vigueur, toute construction génératrice d'eaux usées ne peut 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 autonome 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.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public 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, qui assure :

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

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

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, 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 communal 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 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, en complément du dispositif de rétention, est également requise uniquement dans le cas où la demande d'urbanisme comprend :

- 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,
- la création de voiries ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500m² (notamment dans le cas où les eaux de ruissellement collectées sont évacuées par infiltration dans les sols).

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.

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

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électrique de basse tension et télécommunication) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 Collecte des déchets

Toute opération doit respecter le règlement 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.

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, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2m, seul le surplus est pris en compte. (*cf schéma en annexe*)

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 :
 - 100m par rapport à l'axe de l'Autoroute 40,
 - 18 m par rapport à l'axe des 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 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 PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL**, et dans les cas suivants :

- 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 2 m par rapport aux limites des emprises publiques.

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- au nu de la façade, à condition que la profondeur par rapport à la façade des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, ne dépasse pas 1,50 m,
- en tenant compte des éléments de débords éventuels :
 - si leur profondeur par rapport à la façade dépasse 1,50 m, et dans ce cas, seul le surplus est pris en compte,
 - dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m. (*cf schéma en annexe*)

Les constructions et installations peuvent être admises entre 0 et 4m de la limite séparative, **dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL**, et dans cas suivants :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 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 bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

Les serres et tunnels doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 m minimum.

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

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans le 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 réglementé.

Article.10.A**HAUTEUR MAXIMALE**

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 ou du relevé de toiture plate.

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 ou les attiques.

La nomenclature utilisée est la suivante :

- RDC : rez de chaussée.
- RDCS : rez de chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune.
- 1,2... : nombre de niveau(x) autorisé(s), non compris les combles.
- C : combles (avec un seul niveau maximum).
- ATT : attique (avec un seul niveau et doté d'une toiture plate végétalisée ou comble non aménageable).

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

- pour toute construction à usage de bâtiment agricole professionnel : 12 m
- pour toute construction neuve à usage d'habitation édifiée séparément des bâtiments professionnels et pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : RDC/RDCS+1+C et 8 m.
- pour toute réhabilitation **d'une CONSTRUCTION D'INTERET PATRIMONIAL**, la hauteur de la construction, sauf en cas de réfection de toiture pour laquelle une légère adaptation de la hauteur est acceptée.

Article.11.A

ASPECT EXTÉRIEUR

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP transversale (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 ou naturel.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- en cas d'extension ou de 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 (petits jardins, petits parcs, vergers...),
- pour les autres constructions, il est demandé de respecter l'esprit des lieux tant du point de vue de leur implantation que de leur aspect architectural ou encore de l'aménagement de leurs abords.

11.1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain et par leurs aménagements extérieurs, et notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes des dites constructions.

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 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 édifiées séparément des bâtiments professionnels, 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 édifiées séparément des bâtiments professionnels, 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 m.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL, les murs pleins en pierre appareillée du pays d'une hauteur maximale de 1 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.

Article.13.A

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSES

13.1. Espaces Boisés Classés

Sans objets.

13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP transversale (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 transversale.

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*).

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 des 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/ou 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.

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

EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non réglementé.

Article.16.A

EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

TITRE IV :

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CHAPITRE 1 : LA ZONE N

ARTICLE LIMINAIRE

La zone N concerne les espaces naturels et forestiers, secteurs de la commune équipés ou non, à protéger pour une ou plusieurs raisons :

- la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages, et leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique et écologique.
- leur potentiel forestier.

Au sein de la zone N, des secteurs se distinguent par certaines vocations, caractéristiques ou des règles particulières, en cohérence avec les objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- **Un secteur Nj**, dédié à la mise en œuvre et à la gestion de jardins familiaux,
- **des Secteur de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)**, identifiés en application de l'article L. du CU :
 - **STECAL n°1** : correspondant au stand de tir,
 - **STECAL n°2** : correspondant au pôle bois-énergie,
 - **STECAL n°3** : correspondant au camping,
 - **STECAL n°4** : correspondant au centre-équestre,
 - **STECAL n°5**, correspondant aux jardins familiaux,
 - **STECAL n°6**, correspondant au Lac de Motte Longue.

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

Article.1.N

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 BANDES D'EFFET DE LA CANALISATION DE GAZ, et en l'absence de dispositions compensatoires adaptées :

- dans la zone de dangers très graves pour la vie humaine, correspondant aux effets létaux significatifs (ELS), soit 50 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation et dans la zone de dangers graves pour la vie humaine, correspondant aux premiers effets létaux (PEL), soit 75 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation : la construction ou l'extension d'établissements recevant du public de plus de 100 personnes,

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

- les constructions et installations annexes des constructions principales existantes.
- les constructions nouvelles 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 BANDES D'EFFET DE LA CANALISATION DE GAZ :

Dans la zone de dangers significatifs pour la vie humaine, correspondant aux effets irréversibles (IRE), soit 100 m. de part et d'autre de l'axe de la canalisation :

- tout nouveau projet d'aménagement ou de construction doit faire l'objet d'une consultation préalable de GRT Gaz, et ce dès le stade d'avant-projet sommaire,

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

- l'adaptation et la réfection de la construction existante.
- l'extension limitée des constructions à usage d'habitation existantes, sous réserves :
 - qu'elle n'excède pas 15% de la SDP existante et 30 m² de SDP, et dans la limite d'une seule extension à l'échéance du PLU,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - les stationnements extérieurs soient réalisés en matériaux perméables,
 - que 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 installations et travaux divers à condition qu'ils soient nécessaires à la prévention contre les risques naturels.
- 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.
- dans les secteurs identifiés comme Périmètre de Protection de Biotopes, le règlement applicable est celui de l'Arrêté Préfectoral associé.
- 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 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'avéreraient 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, faussés 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, le secteur Nj et l'ensemble des STECAL :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et celles nécessaires à des activités admises dans la zone ou le secteur considéré, ainsi que les infrastructures routières d'intérêt public et les voies privées, sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole, pastorale 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 installations et travaux divers nécessaires à la prévention contre les risques naturels,
- 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 transversale (pièce n°5-2).

Dans la zone N et le secteur Nj :

- 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'aménagement d'aires naturelles publiques de stationnement, liés 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 agricole et d'assurer une bonne intégration dans le site,
- 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 non habitable (**hors piscine mais** comprises celles existantes) par construction à usage d'habitation, à l'échéance du PLU, sous réserves :
 - que l'extension de la construction à usage d'habitation n'excède pas 15% de la SDP existante et 30m² de SDP,
 - que la construction annexe ne dépasse pas une emprise au sol de 20m²,
 - que la distance entre la façade de la construction annexe et la façade de la construction à usage d'habitation, calculée au nu des façades, sans tenir compte des éléments de débords éventuels, n'excède pas 8m,
 - que le tènement foncier bénéficie d'une desserte suffisante par les réseaux et la voirie,
 - que les stationnements extérieurs soient réalisés en matériaux perméables,

- que 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.

Dans le secteur Nj :

- à conditions de ne pas être incompatible avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière, et ne de pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages :
 - les travaux et aménagements nécessaires aux constructions autorisées et/ou la prévention des risques naturels,
 - les travaux, aménagements et installations nécessaires aux jardins familiaux.

Dans le STECAL n°1 :

- l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes,
- les aménagements, constructions nouvelles, extensions des constructions existantes et installations, liés au fonctionnement de l'activité de stand de tir autorisée dans le secteur (sanitaires, bureau, abri...), sous réserve :
 - que les emprises cumulées des constructions nouvelles, extensions des constructions existantes et installations ne dépassent pas 500m² de SDP,
 - que toutes les dispositions soient prises pour assurer une bonne intégration dans le site,
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées, sauf contrainte technique, en matériaux perméables.

Dans le STECAL n°2 :

- l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes,
- les aménagements, constructions nouvelles, extensions des constructions existantes et installations, liés au fonctionnement de l'activité de pôle bois-énergie autorisée dans le secteur, sous réserve :
 - que l'emprise cumulée des constructions nouvelles, extensions des constructions existantes et installations n'excède pas 1000 m² de SDP.
 - que toutes les dispositions soient prises pour assurer une bonne intégration dans le site,
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées, sauf contrainte technique, en matériaux perméables.

Dans le STECAL n°3 :

- les aménagements nécessaires au camping et au caravanage.
- l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes,
- les constructions nouvelles, extensions des constructions existantes et installations liées au fonctionnement de cette forme d'hébergement touristique (restaurant, sanitaires, bureau, salle d'accueil et d'animation, aire de jeux, de sports ou de loisirs), dans la mesure où leurs emprises cumulées ne dépasse pas 200m² de surface de plancher.
- les habitations légères de loisirs et les résidences mobiles de loisirs.

Dans le STECAL n°4 :

- l'aménagement et la réhabilitation des constructions existantes,
- les aménagements, constructions nouvelles, extensions des constructions existantes et installations, liés au fonctionnement de l'activité de centre équestre autorisée dans le secteur (sanitaires, salle d'accueil, box, manège et carrière à chevaux...) sous réserve :
 - que l'emprise cumulée des constructions nouvelles, extensions des constructions existantes et installations n'excède pas 100 m² de SDP.
 - que toutes les dispositions soient prises pour assurer une bonne intégration dans le site,
- les aires de stationnement à condition qu'elles soient réalisées, sauf contrainte technique, en matériaux perméables.

Dans le STECAL N°5 :

- les constructions nouvelles à vocation d'entrepôt, liées aux jardins familiaux, sous réserves :
 - de ne pas excéder 50 m² de SDP cumulée pour l'ensemble des constructions,
 - d'une bonne intégration dans le site.

Dans le STECAL N°6 :

- les constructions nouvelles, liées au fonctionnement de l'activité de loisirs liée au Lac de Motte Longue, sous réserves :
 - de ne pas excéder 100 m² de SDP cumulée pour l'ensemble des constructions,
 - d'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.

Lorsque le terrain riverain d'au moins deux voies définies à l'article 6, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

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.

Les voies privées 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.N

DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou pouvant servir à l'accueil du public, ou qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes, 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.

A défaut de réseau public, l'alimentation en eau potable par une source privée et répondant aux normes de salubrité publiques est autorisée pour un usage unifamilial, à condition que le débit de cette source privée réponde aux besoins de l'opération concernée. Pour les alimentations non-individuelles et notamment les établissements recevant du public, priorité doit être donnée à l'adduction au réseau public.

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 et efficace, conforme aux dispositions techniques prescrites en application des annexes sanitaires du PLU.

En l'absence de réseau public d'assainissement, dans les secteurs identifiés au Schéma de l'Assainissement des eaux usées en vigueur, toute construction génératrice d'eaux usées ne peut 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 autonome 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.

L'évacuation des effluents agricoles dans le réseau public 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, qui assure :

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

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

- dans le réseau d'eaux pluviales communal, 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 communal 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 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, en complément du dispositif de rétention, est également requise uniquement dans le cas où la demande d'urbanisme comprend :

- 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,
- la création de voiries ou places de stationnement d'une surface supérieure à 500m² (notamment dans le cas où les eaux de ruissellement collectées sont évacuées par infiltration dans les sols).

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.

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

Sauf impossibilités techniques, les raccordements aux réseaux câblés (électrique de basse tension et télécommunication) doivent être établis en souterrain sur les propriétés, quel que soit le mode de distribution des réseaux publics.

4.5 Collecte des déchets

Toute opération doit respecter le règlement 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.

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, le calcul se fera au nu de la façade, sans tenir compte de ses éléments de débords éventuels, tels débords de toitures et tout ouvrage en saillie à condition que leur profondeur par rapport à la façade concernée ne dépasse pas 2 m et en cas d'implantation en limite, que la hauteur de leur implantation soit égale ou supérieure à 4,50 m du sol fini. Au-delà de 2m, seul le surplus est pris en compte. (*cf schéma en annexe*)

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 :
 - 100m par rapport à l'axe de l'Autoroute 40,
 - 18 m par rapport à l'axe des 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 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 PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL**, et dans les cas suivants :

- 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 2 m par rapport aux limites des emprises publiques.

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

Pour l'application des règles ci-après, le calcul se fera :

- au nu de la façade, à condition que la profondeur par rapport à la façade des éléments de débords éventuels, tels que débords de toitures, balcons, saillies, encorbellements et marquises, ne dépasse pas 1,50 m,
- en tenant compte des éléments de débords éventuels :
 - si leur profondeur par rapport à la façade dépasse 1,50 m, et dans ce cas, seul le surplus est pris en compte,
 - dans le cas d'implantation en limite de propriété voisine.

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

La distance comptée horizontalement de tout point de la façade de la construction au point le plus bas et le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($d \geq h/2$), sans pouvoir être inférieure à 4 m. (*cf schéma en annexe*)

Les constructions et installations peuvent être admises entre 0 et 4m de la limite séparative, **dans les PERIMETRES DE BATI PATRIMONIAL, dans le STECAL n°5**, et dans les cas suivants :

- constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- constructions annexes ouvertes accolées au bâtiment principal, dont la hauteur et la longueur mesurées, sur la limite séparative, ne dépassent pas respectivement 3,5 m et 6 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 bordant ou en vis-à-vis des propriétés privées voisines ne dépasse pas 12 m, sans qu'aucune façade ne dépasse 8 m,
- aménagements en faveur des personnes à mobilité réduite,
- accord entre propriétaires riverains dans le cas de servitude de cour commune.

Les piscines doivent respecter par rapport aux limites des propriétés voisines un recul de 2 mètres minimum.

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

L'implantation des constructions et installations sur une même propriété est libre, sauf dans le 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 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 ou du relevé de toiture plate.*

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 ou les attiques.*

La nomenclature utilisée est la suivante :

- *RDC : rez de chaussée.*
- *RDCS : rez de chaussée surélevé, notion introduite au regard des caractéristiques topographiques de la commune.*
- *1,2... : nombre de niveau(x) autorisé(s), non compris les combles.*
- *C : combles (avec un seul niveau maximum).*
- *ATT : attique (avec un seul niveau et doté d'une toiture plate végétalisée ou comble non aménageable).*

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

- pour toute réhabilitation ou extension d'une construction à usage d'habitation existante : RDC/RDCS+1+C et 8 m.
- pour toute réhabilitation **d'une CONSTRUCTION D'INTERET PATRIMONIAL**, la hauteur de la construction, sauf en cas de réfection de toiture pour laquelle une légère adaptation de la hauteur est acceptée.
- **dans les STECAL n°1, 2 : 12m.**
- **dans le STECAL n°3 et 4 : 8m.**
- **dans le STECAL n°5 : 5 m.**

Dans la zone N, la hauteur des 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 transversale (pièce n°5-2).

Lorsqu'un projet est de nature à mettre en œuvre de matériaux ou de 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 ou naturel.

Dans les PERIMETRES DE BÂTI PATRIMONIAL :

- en cas de 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 (petits jardins, petits parcs, vergers...),
- pour les autres constructions, il est demandé de respecter l'esprit des lieux tant du point de vue de leur implantation que de leur aspect architectural ou encore de l'aménagement de leurs abords.

11.1. Implantation et volume

L'implantation, le volume et les proportions des constructions et installations dans tous leurs éléments doivent être déterminés en tenant compte de l'environnement bâti et en s'y intégrant le mieux possible, en particulier par leur adaptation au terrain naturel ou existant, et par leurs aménagements extérieurs, notamment du point de vue des perceptions lointaines et dominantes des dites constructions.

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/ou 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, 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 édifiées séparément des bâtiments professionnels, 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 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.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.

Article.13.N

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISÉS CLASSÉS

13.1. Espaces Boisés Classés

Sans objets.

13.2. Obligation de planter et de réaliser des espaces libres aménagés

Toute autorisation d'urbanisme doit se reporter à l'OAP transversale (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 transversale.

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*).

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 des 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/ou 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.

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

EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Non réglementé.

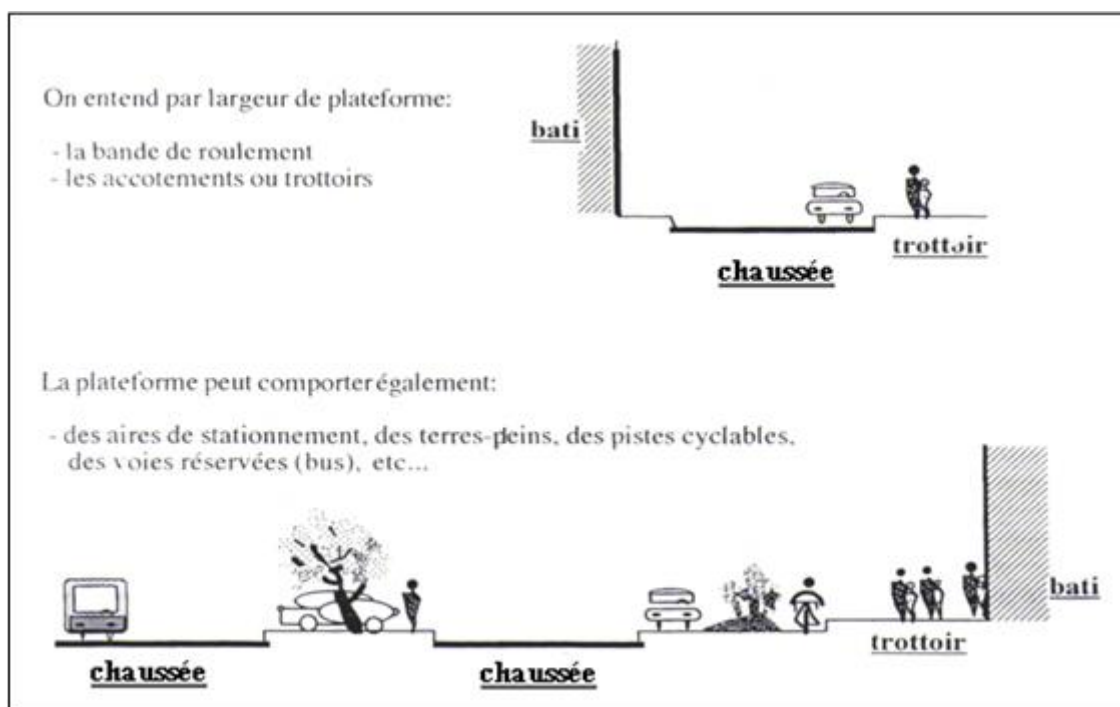
Article.16.N

EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET DE RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

ANNEXES

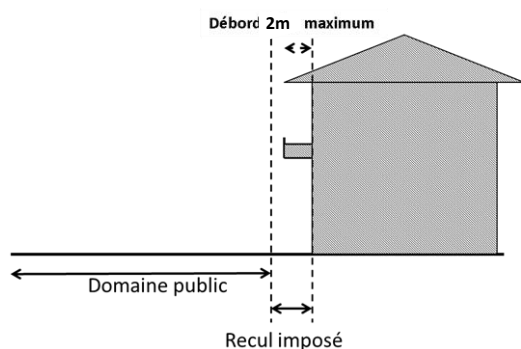
Article 3 – Plateforme/chaussée



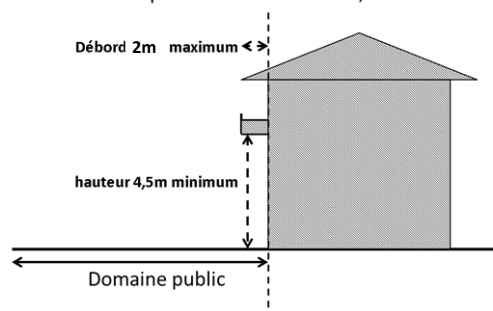
Article 6 – Prise en compte des éléments de débords

Prise en compte des éléments de débords éventuels :

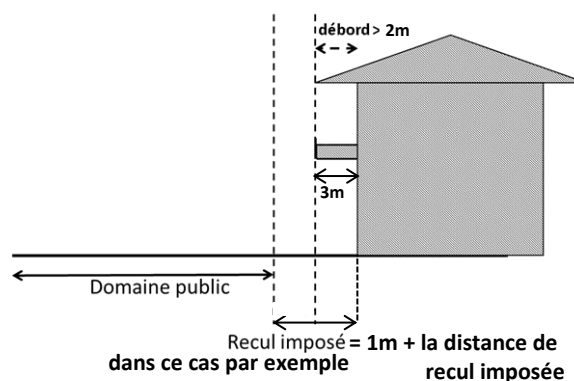
Dans le cas d'implantation en retrait du domaine public, ne sont pas pris en compte les éléments de débords inférieurs à **2m**

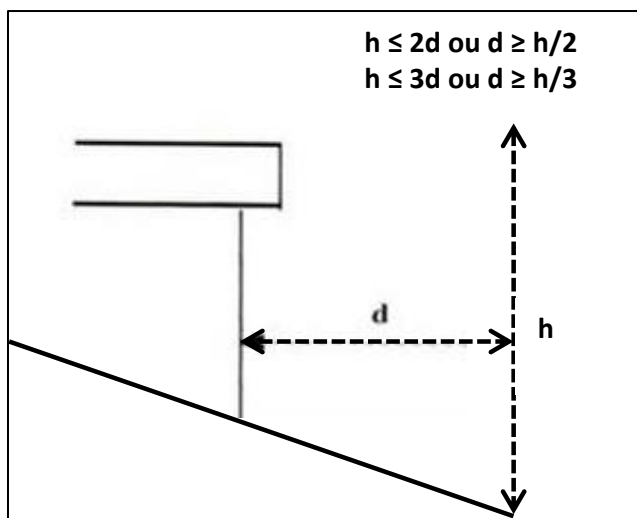


Dans le cas d'implantation en limite du domaine public, Les débords éventuels ne doivent pas dépasser la façade de plus de **2m**, et doivent être implantés au minimum à 4,5m du niveau DP

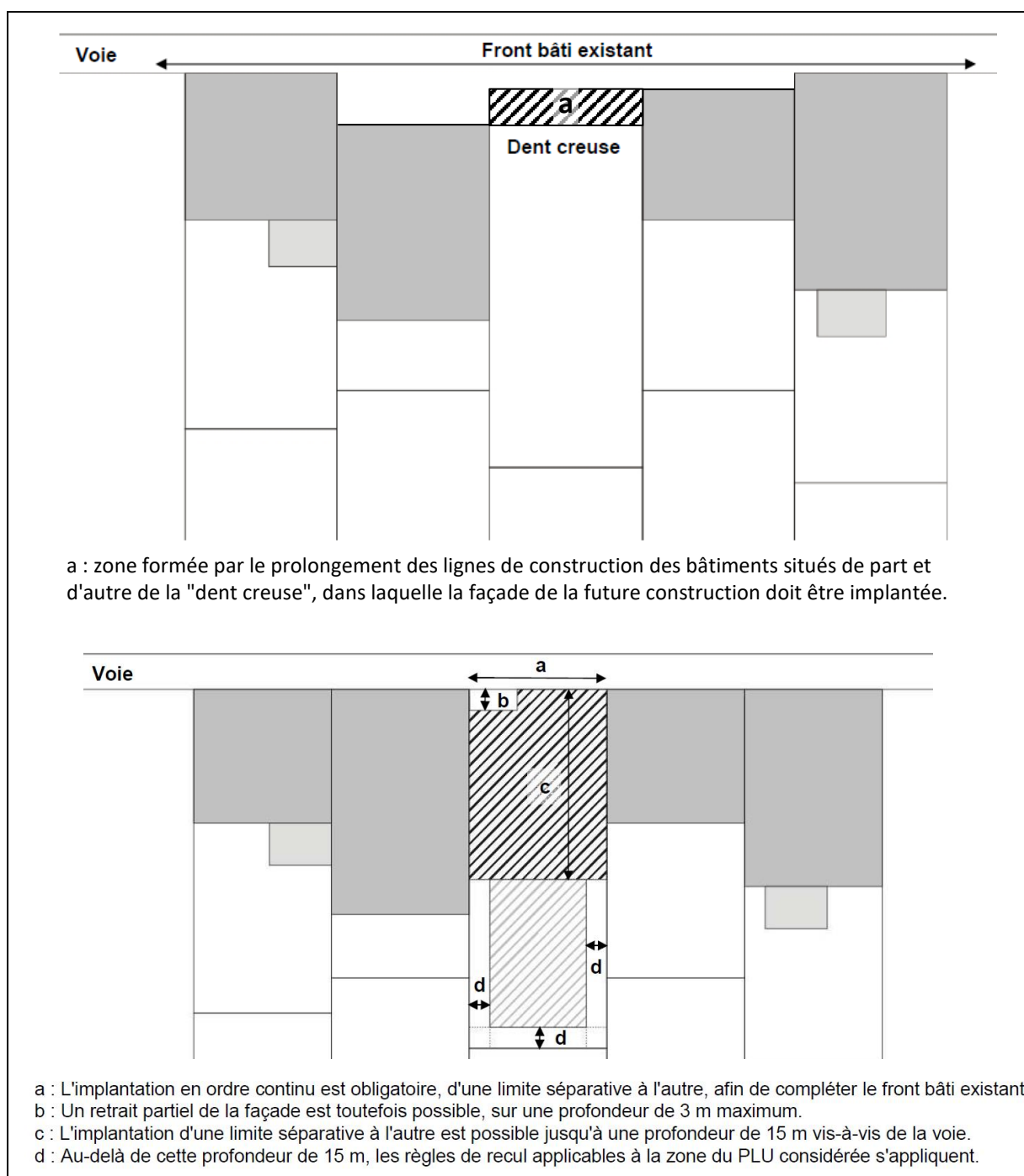


Dans le cas d'implantation en retrait du domaine public, sont pris en compte les éléments de débords supérieurs à **2m**

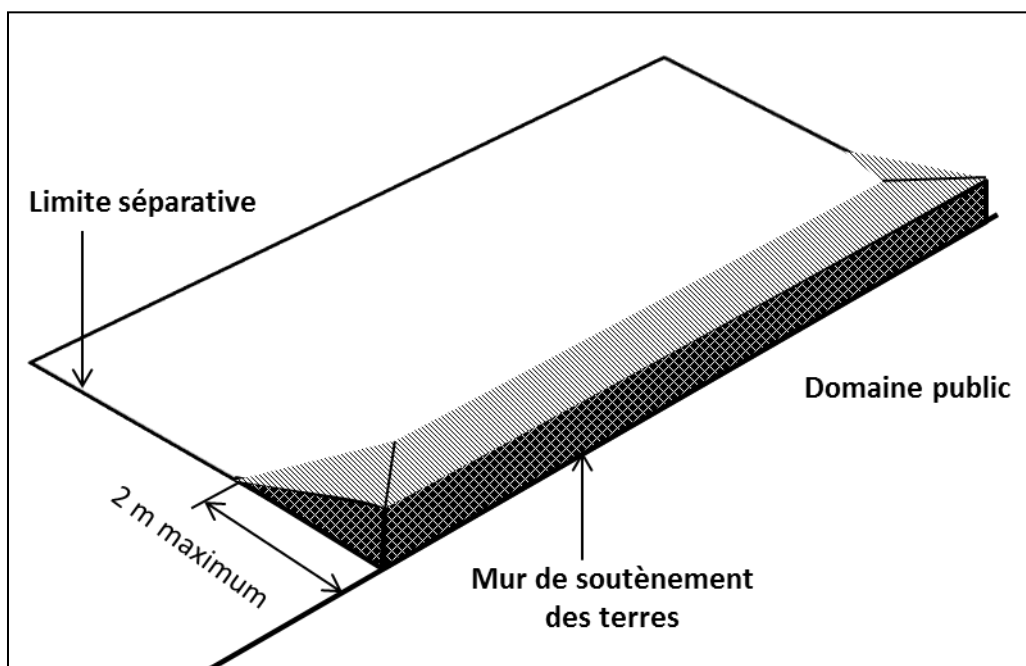


Article 7 – Illustration de la règle de distance relative

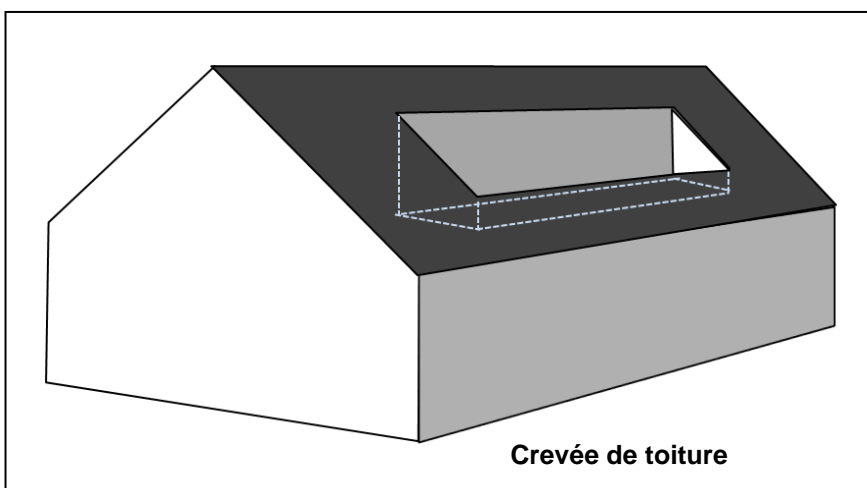
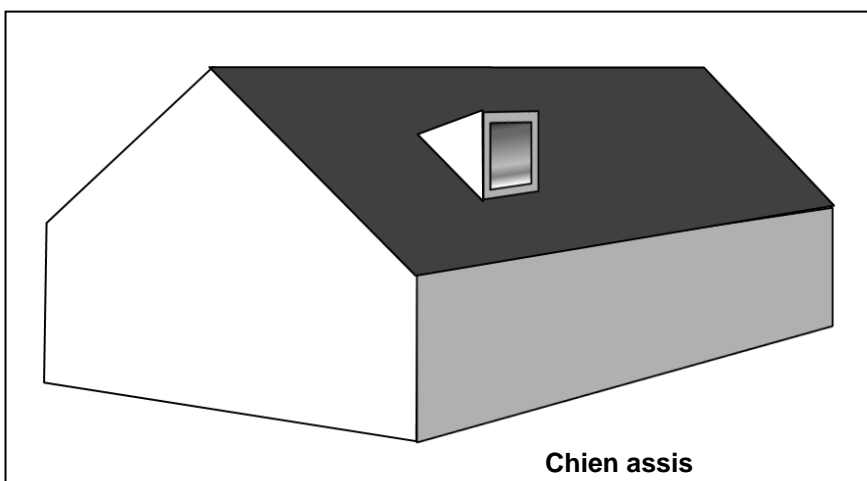
Article 7 – Implantation en "dent creuse" au sein d'un groupement bâti en bande et mitoyen



Article 7 – Murs de soutènement des terres



Article 11 – Types d'ouvertures interdites en toiture dans les périmètres de bâti patrimonial



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

