

COMMUNE D'ETEAUX

MODIFICATION N° 2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME



R E G L E M E N T

« Certifié conforme par le Maire  
et annexé à la présente délibération  
approuvant la modification  
n°2 du PLU en date du XX. »

Le Maire, David RATSIMBA

ETEAUX

XX XX

**DISPOSITIONS GENERALES**

<b>TITRE I -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
	Zone Ua avec secteur Ua1	2
	Zone Ub	11
	Zone Uc	19
	Zone Ue	27
	Zone Ux avec secteurs Uxa, Uxb et Uxc	32
<b>TITRE II -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE</b>	<b>39</b>
	Zone AU	39
	Zone AUa	41
	Zone AUb	49
	Zone AUc	57
	Zone AUx avec secteur AUxb	65
<b>TITRE III -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>71</b>
	Zone A avec secteurs Ap	71
<b>TITRE IV -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>80</b>
	Zone N avec secteurs Ndm, Nh et Ns	80
<b>ANNEXE -</b>	<b>Mesures conservatoires le long des torrents et ruisseaux</b>	<b>86</b>
	<b>Lexique</b>	<b>104</b>

## DISPOSITIONS GENERALES

### CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLU

Le présent règlement est applicable à l'ensemble du territoire de la commune d'ETEAUX.

### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES DANS TOUTES LES ZONES OU DANS PLUSIEURS D'ENTRE ELLES

#### 1- ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Certains secteurs de la Commune d'ETEAUX sont concernés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Pour ces secteurs, il s'agit de se référer complémentairement à l'annexe « OAP » du PLU pour les principes d'aménagement à respecter (opposables par compatibilité). Ces principes sont complémentaires aux dispositions du règlement ou se substituent au règlement.

#### 2- ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L152-3 du Code de l'urbanisme, les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### 3- RECONSTRUCTION A L'IDENTIQUE D'UN BATIMENT DETRUIT OU DEMOLI

Au titre de l'article L111-15 du Code de l'urbanisme, la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de dix ans est autorisée dans l'enveloppe du volume ancien dès lors qu'il a été régulièrement édifié, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone.

#### 4- CONSTRUCTION EXISTANTE NON CONFORME

Lorsqu'une construction existante n'est pas conforme à une ou plusieurs dispositions édictées par le présent règlement de zone applicable, ne peuvent être autorisés que les travaux qui ont pour objet d'améliorer la mise en conformité de cette construction aux dites règles ou qui sont sans effet à son égard.

#### 5- PERMIS DE DEMOLIR

Les démolitions sont soumises à permis de démolir pour les éléments remarquables du patrimoine identifié au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme.

#### 6- MODALITÉS DE CALCUL DES RECULS PAR RAPPORT AUX LIMITES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de l'ensemble des règles édictées aux articles 6 et 7 les débordements de toitures jusqu'à 1,20 m, sauf s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. Au-delà, le surplus sera pris en compte.

## **CONSTRUCTION SUR DES TERRAINS FAISANT L'OBJET DE DIVISION**

Dans le cas de la construction, sur une ou plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance (lotissement ou permis valant division), les règles du PLU s'appliquent lot par lot, à l'exception du cas prévu aux articles Ub7, Uc7, Aub7 et AUc7 permettant l'implantation d'habitat mitoyen, intermédiaire.

## **SERVITUDE DE COUR COMMUNE**

Les servitudes de cour commune sont interdites sur le territoire de la Commune d'Eteaux.

## **7- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En aucun cas, les bâtiments, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent par leur dimension, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains. Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, peuvent être exigées pour l'obtention du permis de construire. Dans le cas d'un projet architectural s'inscrivant dans l'évolution du cadre bâti ou participant au développement des énergies renouvelables, et ne répondant pas pour partie, aux règles relatives à l'aspect extérieur des constructions des adaptations au présent article pourront être instruites, et dans ce cas, la collectivité interrogera l'architecte consultant de la commune.

De plus, en application des dispositions de l'article L111-16 du Code de l'urbanisme :

1. Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions contenues dans le PLU ou dans les règlements de lotissement, le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable ne peut s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou de matériaux ou procédés de construction permettant d'éviter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou la production d'énergie renouvelable correspondant aux besoins de la consommation domestique des occupants de l'immeuble ou de la partie d'immeuble concernés. Le permis de construire ou d'aménager ou la décision prise sur une déclaration préalable peut néanmoins comporter des prescriptions destinées à assurer la bonne intégration architecturale du projet dans le bâti existant et dans le milieu environnant.

2. La liste des dispositifs, procédés de construction et matériaux concernés sont fixés à l'article R111-23 du Code de l'urbanisme.

Ces deux dernières dispositions ne s'appliquent pas dans le périmètre de protection d'un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, pour les immeubles identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme.

## **8- SECURITE DES ACCES**

Un projet de construction pourra être refusé lorsqu'il porte sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

Il pourra également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu, notamment, de la position des accès, de leur nombre, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Il pourra être imposé la réalisation de voies privées ou tout autre aménagement particulier nécessaire aux conditions de sécurités précitées.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

## **9- MESURES CONSERVATOIRES LE LONG DES COURS D'EAU**

Les rives naturelles des cours d'eau doivent être maintenues en espace libre de toute construction et de tout remblai, en respectant un recul vis-à-vis des cours d'eau à adapter en fonction des situations topographiques. La distance est mesurée au droit de la construction (hors débords de toitures jusqu'à 1,20m). Ces dispositions ne concernent pas les ouvrages de franchissement des cours d'eau par les infrastructures.

## **10- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTISSEMENTS DE MOINS DE DIX ANS**

Les règles d'urbanisme contenues dans les documents d'un lotissement (le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé) demeurent applicables concomitamment aux dispositions du PLU durant une période de 10 ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir. Après ce délai, les règles du PLU s'appliquent.

## **11- PATRIMOINE BATI ET PAYSAGER (L.151-19)**

L'article L. 151-19 du code de l'urbanisme stipule que « le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres. »

A ce titre, des éléments patrimoniaux ont été identifiés au règlement graphique et les règles suivantes s'appliquent à eux afin d'assurer leur préservation :

### **- POUR TOUS LES TYPES D'ELEMENTS REPERES :**

L'intérêt patrimonial, architectural et historique de ces éléments justifie leur identification. Le principe général est celui de la préservation et de la valorisation dans le respect des caractéristiques originelles de l'élément.

La démolition complète est interdite sauf pour des raisons d'ordre sanitaire ou sécuritaire qui doivent être justifiées.

La démolition partielle est autorisée de façon justifiée, si elle a pour objet de supprimer un élément inesthétique, de supprimer des éléments surajoutés par rapport au bâti d'origine, améliorer l'aspect architectural, améliorer la conservation de l'aspect originel et traditionnel de cet élément du patrimoine.

Toutes les démolitions sont soumises à permis de construire.

Dans tous les cas, tous travaux, installations, aménagements concernant les éléments identifiés sont soumis à déclaration préalable au titre de l'article R.421-23h du code de l'urbanisme.

### **- POUR LE BÂTI TYPIQUE « PATRIMONIAL » :**

Pour les éléments repérés au règlement graphique par un triangle noir ou par une étoile rose (et qualifiés de « Patrimonial » aux annexes 1 et 2 « Classement des fermes »), en cas de réfection, réhabilitation ou aménagement de ces éléments, il est nécessaire de respecter et valoriser les caractéristiques d'origine (couleurs, aspects des matériaux, décors, etc.).

Les modifications en façade devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les constructions et ouvrages en pierre de taille ou pierre à vue existants doivent être conservés. En cas de restauration, ils doivent conserver leur caractère d'origine et ne pas être recouverts.

- Les teintes des façades et tous les éléments secondaires du type encadrements, volets, portes, etc., qui pourraient être utilisés en cas de réhabilitation ou extension, doivent s'apparenter à la teinte d'origine et doivent respecter la teinte générale des bâtiments du secteur.
- Les coffrets de volets roulants en saillie sont interdits.
- Tous les décors d'origine des façades doivent être préservés et mis en valeur (moulures, pierres d'angles, etc.)

Les ouvertures en toiture devront respecter les prescriptions suivantes :

- Si des ouvertures existe traditionnellement en saillie sur la construction, elles peuvent être renouvelées dans les mêmes formes et proportions et dans la mesure où la largeur totale des ouvertures existantes et nouvelles n'excède pas 20 % de la longueur de toute la construction sur laquelle elles sont installées. Cette règle s'applique à chaque pan de toiture.
- Si des ouvertures n'existe traditionnellement pas en saillie sur la construction, les nouvelles ouvertures en toiture sont autorisées si elles respectent la pente de toiture existante, qu'elles ne sont pas réalisées en saillie et qu'elles se limitent à 4 % de la surface totale de la toiture, sans que la taille de chacune d'elles ne dépasse un mètre carré

Les ouvertures en façade devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les nouvelles ouvertures doivent respecter la disposition selon les actes verticaux et respecter l'alignement horizontal des linteaux.
- Les nouvelles ouvertures doivent se présenter sous une forme d'ouverture déjà existante sur la construction et présenter une unité en terme d'aspect d'encadrement (matériaux et couleurs),
- Les dimensions des nouvelles ouvertures doivent respecter celles déjà existantes sur le même niveau,
- Même en cas d'installation de volets roulants, les volants à battants existants doivent être conservés,
- L'aspect des matériaux utilisés lors de nouvelles ouvertures doit s'apparenter à celui des ouvertures existantes,
- Lors de la réhabilitation d'une porte de type grange, il est interdit de murer entièrement l'ouverture existante et il est obligatoire de conserver l'encadrement d'origine.

Les modifications de toiture devront respecter les prescriptions suivantes :

- Les modifications de pente de toiture sont interdites sauf s'il s'agit de retrouver la pente d'origine,
- En cas de réhabilitation, les tuiles doivent avoir l'aspect (formes, couleurs) des matériaux traditionnels utilisés pour la construction existante.

Les annexes doivent présenter un aspect en harmonie avec la construction existante. Les volumes doivent être simples et s'inspirer de la construction existante.

Des règles complémentaires sont prévues dans le règlement de la zone A pour les bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 CU, en zone A.

Les bâtiments repérés au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme, situés en zone Ua du PLU, pourront faire l'objet d'une extension mesurée, dans le respect de l'ambiance architecturale du secteur.

- **POUR LE PETIT PATRIMOINE REPEREE PAR UNE CROIX ROUGE AU REGLEMENT GRAPHIQUE :**

En cas de restauration de ce petit patrimoine, la restitution d'éléments manquants ne se justifie que si elle est indispensable à la compréhension de l'ouvrage et à son état de conservation.

L'ajout d'éléments est à éviter hormis s'il s'agit d'améliorer la compréhension de l'élément identifié.

Le déplacement d'un élément repéré est possible lorsqu'un aménagement de la zone d'implantation est réalisé. De même, le repositionnement de l'élément concerné doit permettre sa mise en valeur et sa visibilité depuis le domaine public s'il l'était déjà auparavant.

Les abords de ces éléments doivent être entretenus afin d'assurer leur visibilité et leur mise en valeur. Il doit ainsi être évité l'envahissement par la végétation, la pose de panneaux signalétiques ou de publicité à leurs abords.

## TITRE I DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

### ZONE Ua avec secteur Ua1

Cette zone correspond au secteur du centre bourg et aux zones d'habitat dense.

#### **SECTION 1 :     NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

##### **ARTICLE Ua 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport ouverts au public ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et/ou de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;
- tout bâtiment agricole ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone ;
- les éoliennes ;
- les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 ;
- les antennes de radiotéléphonie ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

##### **ARTICLE Ua 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

###### **1. Rappels**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :
  - d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
  - d'être sans effet à leur égard,
  - de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
  - d'être imposés par des considérations architecturales particulières, nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.
- les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :
  - le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 14 de la zone
  - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.
- une seule annexe non habitable **non accolée à la construction principale**, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.
- Tous travaux destinés à la stabilisation des berges des cours d'eau sont autorisés à condition d'apporter la moindre gêne aux milieux naturels.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.



## Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons douces, il sera prévu un raccordement minimum de 3 m de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

## Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. **La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.**

**Les portails et entrées de garage prévus le long de la voie publique ou d'une voie privée ouverte au public devront respecter un recul de 5 m par rapport à la voie pour permettre le stationnement des véhicules devant les entrées privatives sans empiéter sur la voie publique ou la voie privée ouverte au public.**

## **ARTICLE Ua 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les ruisseaux et fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

En tout état de cause, les dessertes en eau et assainissement devront respecter les prescriptions précisées dans les annexes sanitaires.

#### Energies et communications

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

#### Télédiffusion et antennes

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

### **ARTICLE Ua 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE Ua 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à 3 m minimum des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectes, **sauf s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. Au-delà, le surplus sera pris en compte.** En outre, les balcons ne pourront être implantés en dessous de 2,20 m du sol.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE Ua 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite **séparatrice séparative** devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

#### **COUPE**



Les constructions annexes non habitables, peuvent être édifiées ~~jusqu'en limite~~ dans une bande comprise entre 0 et 3 m des propriétés privées voisines aux conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage pour les toitures à plusieurs pans et 3,00 m ~~à l'acrotère~~ pour les toitures terrasses, par rapport au terrain naturel
- ~~la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et~~ qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- ~~qu'elles soient non accolées à la construction principale et qu'ainsi la distance entre l'annexe et la construction principale ne soit pas inférieure à 1 m.~~

Les piscines seront obligatoirement implantées à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à 1,50 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectes. ~~Au-delà, le surplus sera pris en compte.~~ En outre, les balcons ne pourront être implantés en dessous de 2,20 m du sol.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à un mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

#### **ARTICLE Ua 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

#### **ARTICLE Ua 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

#### **ARTICLE Ua 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude en tous points de la construction ~~et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement~~ et le terrain naturel avant travaux (avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires au projet) ne doit pas dépasser 13,50 m, avec un gabarit n'excédant pas R+2+C.

La hauteur des annexes non habitables ~~non accolées,~~ édifiées à une distance de 3 m ou plus des limites de propriétés voisines, ne pourra pas dépasser 4,50 m en tout point du bâtiment, par rapport au terrain naturel.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

~~Il est précisé que la hauteur des exhaussements et la profondeur des affouillements de sol nécessaires au projet sont limités à 1,50 m.~~

## **ARTICLE Ua 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

### Dispositions particulières

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

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

### **Façades**

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

### **Toitures**

~~Les toitures pourront être des toitures terrasses ou des toitures à pans. Dans le cas des toitures à pans, elles devront être à deux pans minimum. Les toitures à un seul pan ne sont pas autorisées pour les constructions principales. Les toitures seront au minimum à deux pans.~~  
Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

~~La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 70%. Pour les annexes supérieures à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, la pente des toits devra être identique à celle du bâtiment principal.~~

~~Les toitures terrasses sont autorisées.~~

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes non habitables autorisées dans la zone.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux ou d'aspect similaire.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des chassis « type velux ».

Également autorisées, les vérandas, par leurs lignes, leurs matériaux, leurs proportions et leur volume devront être en harmonie avec le bâti existant. Les effets miroirs réfléchissants pour le voisinage sont interdits. Pour les vérandas supérieures à 10 m<sup>2</sup>, la pente de toit sera au moins de 15%.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m pour les habitations et 0,30 m pour les constructions annexes, exceptés pour les vérandas ou les verrières.

## Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie (par exemple haies végétales), et pourront comporter un mur bahut de ~~0,60-0,40~~ m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur initiale.

**Les portails ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur. Leurs piliers pourront être d'une hauteur maximale de 1,80 m.**

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE Ua 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :  
2 places de stationnement par logement dont au moins 1 couverte et intégrée au bâtiment principal d'habitation. Les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.  
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :  
1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les constructions destinées au commerce :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

- pour les équipements publics ou d'intérêt général :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50 x 5m et 6m ~~de recul de~~ **dégagement à l'arrière de chacune d'elles**. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnement s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la norme de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage exclusif des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

### **Secteur Ua1**

Dans le secteur Ua1 et pour les constructions destinées à l'habitation :

2 places de stationnement par logement, dont au moins 1 close et couverte.

1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

## **ARTICLE Ua 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Néanmoins, un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnement enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites

les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ua 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

### **ARTICLE Ua 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE Ua 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,**

**INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE  
D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## ZONE Ub

Cette zone correspond aux secteurs d'habitat intermédiaire.

### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ub 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de sport ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et/ou de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;
- tout bâtiment agricole ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone ;
- les éoliennes ;
- les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 ;
- les antennes de radiotéléphonie ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

#### **ARTICLE Ub 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

##### **1. Rappels**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

##### **2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**



- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

- les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières, nonob-

tant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.

- les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 14 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

- deux annexes non habitables, **non accolées à la construction principale**, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Tous travaux destinés à la stabilisation des berges des cours d'eau sont autorisés à condition d'apporter la moindre gêne aux milieux naturels.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ub 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### **Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons douces, il sera prévu un raccordement minimum de 3 m de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

#### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. **La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.**

**Les portails et entrées de garage prévus le long de la voie publique ou d'une voie privée ouverte au public devront respecter un recul de 5 m par rapport à la voie pour permettre le stationnement des véhicules devant les entrées privatives sans empiéter sur la voie publique ou la voie privée ouverte au public.**

### **ARTICLE Ub 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès lors que le réseau collectif sera réalisé. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

#### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs

d'assainissement, y compris dans les ruisseaux et fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

En tout état de cause, les dessertes en eau et assainissement devront respecter les prescriptions précisées dans les annexes sanitaires.

#### Energies et communications

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

#### Télédiffusion et antennes

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

### **ARTICLE Ub 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE Ub 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de :

4 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises

40 m de l'axe de l'A 410 hors agglomération

25 m de l'axe de la RD 1203 hors agglomération

15 m de l'axe des autres RD hors agglomération.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du Code Civil, **sauf s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. Au-delà, le surplus sera pris en compte.**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE Ub 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite **séparatrice séparative** doit être au moins égale à la moitié de la

différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.



Dans le cas de constructions d'habitat simultané ou groupé, les implantations en limites de parcelles contigües concernées ou en limites de l'unité foncière d'origine concernée lorsqu'il s'agit d'un permis groupé ou d'un lotissement sont autorisées. En ce sens, l'implantation du bâti devra obligatoirement être réalisée des deux côtés de chaque limite.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite dans une bande comprise entre 0 et 3 m des propriétés privées voisines aux conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage pour les toitures à plusieurs pans et 3,00 m à l'acrotère pour les toitures terrasses, par rapport au terrain naturel
- la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- qu'elles soient non accolées à la construction principale et qu'ainsi la distance entre l'annexe et la construction principale ne soit pas inférieure à 1 m.

Les piscines seront obligatoirement implantées à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à 1,50 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Au-delà, le surplus sera pris en compte.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à un mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

#### **ARTICLE Ub 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

#### **ARTICLE Ub 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20.

#### **ARTICLE Ub 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude en tous points de la construction et le terrain naturel avant travaux (c'est-à-dire avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire au projet) le point

~~du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement~~ ne doit pas dépasser 10,50 m, avec un gabarit maximum de R+1+C.

La hauteur des annexes non habitables, ~~édifiées à une distance de 3 m ou plus des limites de propriétés voisines~~, ne pourra pas dépasser 4,50 m en tout point du bâtiment, par rapport au terrain naturel.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

~~Il est précisé que la hauteur des exhaussements et la profondeur des affouillements de sol nécessaires au projet sont limités à 1,50 m.~~

## **ARTICLE Ub 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

### Dispositions particulières

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

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

### **Façades**

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

### **Toitures**

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 70%. ~~Pour les annexes supérieures à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la pente des toits devra être d'au moins 30%.~~

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet l'exige, la toiture terrasse est admise sur des surfaces limitées.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes ~~accolées~~ et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes non habitables autorisées dans la zone.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux ou d'aspect similaire.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des châssis « type velux ».

Également autorisées, les vérandas, par leurs lignes, leurs matériaux, leurs proportions et leur volume devront être en harmonie avec le bâti existant. Les effets miroirs réfléchissants pour le voisinage sont interdits. Pour les vérandas supérieures à 10 m<sup>2</sup>, la pente de toit sera au moins de 15%.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m pour les habitations et 0,30 m pour les constructions annexes, exceptés pour les vérandas ou les verrières.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, (par exemple haie végétale) et pourront comporter un mur bahut de ~~0,60-0,40~~ m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur initiale.

**Les portails ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur. Leurs piliers pourront être d'une hauteur maximale de 1,80 m.**

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **ARTICLE Ub 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :  
2 places de stationnement par logement, dont au moins une close et couverte.  
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :  
1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les constructions destinées au commerce :

le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

- pour les équipements publics ou d'intérêt général :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50 x 5m et 6m ~~de recul-~~  
~~de dégagement à l'arrière de chacune d'elles~~. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnement s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la norme de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage exclusif des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

### **ARTICLE Ub 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Néanmoins, un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnement enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ub 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ub 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE Ub 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé



Cette zone correspond aux secteurs d'habitat résidentiel moins dense de la Commune, zones d'habitat individuel ou intermédiaire.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et/ou de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;
- tout bâtiment agricole ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone ;
- les éoliennes ;
- les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 ;
- les antennes de radiotéléphonie ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

#### **1. Rappels**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

#### **2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

- les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières, nonob-

tant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.

- les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 14 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

- deux annexes non habitables **non accolées à la construction principale**, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Tous travaux destinés à la stabilisation des berges des cours d'eau sont autorisés à condition d'apporter la moindre gêne aux milieux naturels.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE U<sub>c</sub> 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### **Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

## Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons douces, il sera prévu un raccordement minimum de 3 m de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

## Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Les portails et entrées de garage prévus le long de la voie publique ou d'une voie privée ouverte au public devront respecter un recul de 5 m par rapport à la voie pour permettre le stationnement des véhicules devant les entrées privatives sans empiéter sur la voie publique ou la voie privée ouverte au public.

## **ARTICLE U<sub>c</sub> 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès lors que le réseau collectif sera réalisé. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les ruisseaux et fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

- Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

En tout état de cause, les dessertes en eau et assainissement devront respecter les prescriptions précisées dans les annexes sanitaires.

#### Energies et communications :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

#### Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

### **ARTICLE Uc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE Uc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de :

5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques

40 m de l'axe de l'A 410 hors agglomération

25 m de l'axe de la RD 1203 hors agglomération, notamment dans les secteurs soumis à l'Amendement Dupont.

15 m de l'axe des autres RD hors agglomération.

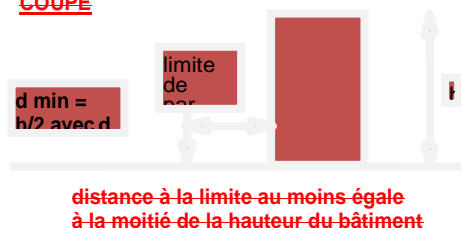
Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du Code Civil, **sauf s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. Au-delà, le surplus sera pris en compte.**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE Uc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite **séparatrice séparative** doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

### COUPE



Dans le cas de constructions d'habitat simultané ou groupé, les implantations en limites de parcelles contigües concernées ou en limites de l'unité foncière d'origine concernée lorsqu'il s'agit d'un permis groupé ou d'un lotissement sont autorisées. En ce sens, l'implantation du bâti devra obligatoirement être réalisée des deux côtés de chaque limite. Pour les autres constructions qui ne seraient pas édifiées en limites, elles devront respecter la distance minimale de 4 m imposée au présent article Uc7, la règle s'appliquant alors lot par lot en cas de lotissement ou permis valant division.

Les constructions annexes non habitables, peuvent être édifiées ~~jusqu'en limite~~ dans une bande comprise entre 0 à 4 m des propriétés privées voisines aux conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage pour les toitures à plusieurs pans et 3,00 m à l'acrotère pour les toitures terrasses, par rapport au terrain naturel
- la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- qu'elles soient non accolées à la construction principale et qu'ainsi la distance entre l'annexe non accolée et la construction principale ne soit pas inférieure à 1 m.

Les piscines seront obligatoirement implantées à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à 1,50 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. Au-delà, le surplus est pris en compte.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à un mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

### **ARTICLE Uc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

### **ARTICLE Uc 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20.

### **ARTICLE Uc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude en tous points de la construction et le terrain naturel avant travaux (c'est-à-dire avant tout exhaussement ou affouillement nécessaire au projet) ~~le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement~~ ne doit pas dépasser 9,50 m avec un gabarit maximum de R+1.

La hauteur des annexes non habitables **édifiées à une distance de 4 m ou plus des limites de propriétés voisines**, ne pourra pas dépasser 4,50 m en tout point du bâtiment, par rapport au terrain naturel.

**Il est précisé que la hauteur des exhaussements et la profondeur des affouillements de sol nécessaires au projet sont limités à 1,50 m.**

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

## **ARTICLE Uc 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

### **Dispositions particulières**

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

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

### **Façades**

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

### **Toitures**

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 70%. **~~Pour les annexes supérieures à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la pente des toits devra être d'au moins 30%.~~**

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet l'exige, la toiture terrasse est admise sur des surfaces limitées.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes **~~accolées~~** et

les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes non habitables autorisées dans la zone.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux ou d'aspect similaire.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des chassis « type velux ».

Également autorisées, les vérandas, par leurs lignes, leurs matériaux, leurs proportions et leur volume devront être en harmonie avec le bâti existant. Les effets miroirs réfléchissants pour le voisinage sont interdits. Pour les vérandas supérieures à 10 m<sup>2</sup>, la pente de toit sera au moins de 15%.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m pour les habitations et 0,30 m pour les constructions annexes, exceptés pour les vérandas ou les verrières.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie (par exemple haie végétale), et pourront comporter un mur bahut de ~~0,60~~ 0,40 m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur initiale.

**Les portails ne doivent pas excéder une hauteur de 1,60 m. Leurs piliers pourront être d'une hauteur maximale de 1,80 m.**

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE Uc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :  
2 places de stationnement par logement, dont au moins une couverte.  
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération proje-



tée.

- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :  
1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les constructions destinées au commerce :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50 x 5m.

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnement s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la norme de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### **ARTICLE Uc 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Néanmoins, un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnement enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Uc 14 :     COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.



**ARTICLE Uc 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé.

**ARTICLE Uc 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé.

Cette zone est vouée à la gestion et à l'accueil des équipements publics et collectifs et aux constructions d'intérêt général.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Ue 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1. Rappel**

L'installation de caravanes isolées est soumise à autorisation.

#### **2. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Ue2**

##### **Sont interdits :**

- les habitations (à l'exception de celles mentionnées à l'article 2),
- l'hébergement hôtelier,
- les bureaux et services (à l'exception de celles mentionnées à l'article 2),
- les commerces,
- l'artisanat,
- les industries,
- les exploitations agricoles ou forestières,
- les entrepôts.

##### **Sont également interdits :**

- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping,
- l'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile (qu'elle ait conservé sa mobilité ou non),
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non),
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs (qu'elles aient conservé leur mobilité ou non),
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le

cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme,
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

## **ARTICLE Ue 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Rappels**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- les ouvrages techniques nécessaires au service public, sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.
- les équipements publics ainsi que les constructions ou occupations du sol, uniquement si elles présentent le caractère d'intérêt général ou collectif.
- les logements dans la mesure où ils sont intégrés aux équipements publics ou constructions d'intérêt général ou collectif.
- les annexes sous réserve qu'elles soient directement liées aux constructions autorisées dans la zone.
- les clôtures à condition de respecter les prescriptions déterminées en article Ue 11.
- les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités existantes ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie et/ou de voies douces (pié-

tons/cycles) ou aux constructions soumises à autorisation admises dans la zone.

Tous travaux destinés à la stabilisation des berges des cours d'eau sont autorisés à condition d'apporter la moindre gêne aux milieux naturels.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ue 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### Accès

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

### **ARTICLE Ue 4 :       DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales, des voies

communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

### Energies et communications

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Les antennes de téléphonie mobile sont interdites dans cette zone.

## **ARTICLE Ue 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Article non réglementé.

## **ARTICLE Ue 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent s'implanter jusqu'en limite des voies publiques et emprises publiques ou dans l'alignement des bâtiments existants.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs, **sauf s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. Au-delà, le surplus sera pris en compte.**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE Ue 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite **séparatrice-séparative** doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

### **COUPE**



Toutefois, la construction en mitoyenneté est autorisée seulement si elle prolonge un alignement le long des voies publiques.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. **Au-delà, le surplus est pris en compte.**

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées **jusqu'en limite dans une bande comprise entre 0 à 4 m** des propriétés privées voisines aux conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage pour les toitures à plusieurs pans et 3,00 m pour les toitures terrasses, par rapport au terrain naturel
- **qu'elles soient non accolées à la construction principale et qu'ainsi** la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

#### **ARTICLE Ue 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

#### **ARTICLE Ue 9 : EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ue 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

La hauteur des annexes non habitables, **édifiées à une distance de 4 m ou plus des limites de propriétés voisines**, ne pourra pas dépasser 4,50 m en tout point du bâtiment, par rapport au terrain naturel.

Pour les logements aidés les règles applicables sont celles prescrites par l'article Ua 10.

#### **ARTICLE Ue 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Pour les logements aidés les règles applicables sont celles prescrites par l'article Ua 11.

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, et pourront comporter un mur bahut de **0,60-0,40** m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur initiale.

Les portails ne doivent pas excéder une hauteur de 1,60 m. Leurs piliers pourront être d'une hauteur maximale de 1,80 m.

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

#### **ARTICLE Ue 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Des espaces suffisants doivent être aménagés afin d'assurer, en dehors des voies ouvertes à la circulation publique, le stationnement des véhicules des employés et des visiteurs.

Pour les logements aidés les règles applicables sont celles prescrites par l'article Ua 12.

#### **ARTICLE Ue 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Article non réglementé-

#### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ue 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ue 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ue 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

Cette zone correspond aux secteurs d'activités économiques :

- Secteur Uxa : secteur artisanal,
- Secteur Uxb : secteur industriel lié à la fromagerie,
- Secteur Uxc : secteur commercial.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE Ux 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article Ux 2.

#### **Sont interdits :**

- les exploitations agricoles et forestières,
- les habitations (à l'exception de celles mentionnées à l'article 2),

#### **Sont également interdits :**

- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping,
- l'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou d'une résidence mobile,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés. • L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,
- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme,
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une cara-



vane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,

- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

## **ARTICLE Ux 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Rappels**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- dans la zone Ux, les constructions sous réserve d'une part d'être destinées à l'artisanat, à l'industrie, au commerce, aux bureaux, à la fonction d'entrepôt, et d'autre part d'être raccordées aux équipements publics.
- dans le secteur Uxa, les constructions sous réserve d'une part d'être destinées à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, et d'autre part d'être raccordées aux équipements publics (à l'exception de l'assainissement des eaux usées où l'assainissement individuel est possible). Dans les secteurs Uxa des Champs de la Goutette et de Chez Gaud, les constructions devront respecter les prescriptions déterminées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n° 5 et n°6 et être compatibles avec celles-ci.
- dans le secteur Uxb, les constructions sous réserve d'une part d'être destinées à l'industrie, et d'autre part d'être raccordées aux équipements publics.
- dans le secteur Uxc, les constructions sous réserve d'une part d'être destinées aux commerces ou à l'hébergement hôtelier, et d'autres part d'être raccordées aux équipements publics.
- les clôtures, à condition de respecter les prescriptions déterminées en article Ux 11.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et/ou de liaisons douces (piétons/cycles).
- les équipements publics, les constructions d'intérêt général ou collectif et les ouvrages

techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

- les logements dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activités, et seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement par activité avec un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement. En tout état de cause, la surface du logement ne pourra être supérieure au tiers de la surface d'activité lorsque celle-ci est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Tous travaux destinés à la stabilisation des berges des cours d'eau sont autorisés à condition d'apporter la moindre gêne aux milieux naturels.

Dans les zones Uxa concernées par des secteurs de corridors écologiques/axes de déplacement de la grande faune, aucune construction ou aménagement de quelque nature qu'il soit, n'est autorisé dans le périmètre concerné.

Dans le cas où des coupes et abattages d'arbres et arbustes existant seraient réalisés, des plantations linéaires de type haies arborées et arbustives devront être créées de part et d'autre du périmètre concerné afin de marquer les limites avec les parcelles construites.

Les usages éventuels observés dans le périmètre (agricoles, sylvicoles, récréatifs...) doivent permettre de conserver la circulation de la faune terrestre sauvage, en veillant notamment à la perméabilité des clôtures.

L'éclairage public et privé périphérique au secteur concerné devra être équipé de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol et l'intensité lumineuse devra rester faible.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE Ux 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### **Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plate forme des voies privées ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. **La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.**

## **ARTICLE Ux 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement qui ne peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Dans les secteurs Uxa et Uxc, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès lors que le réseau collectif sera réalisé. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

#### Energies et communications

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

#### Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

### **ARTICLE Ux 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE Ux 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions devra être conforme aux prescriptions déterminées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 et n°6.

Dans les secteurs Uxa et Uxc soumis à l'Amendement Dupont, les constructions devront respecter un recul de 25 m de l'axe de la RD 1203.

En secteur Uxa, les constructions doivent s'implanter dans le respect des prescriptions déterminées par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil, **sauf s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. Au-delà, le surplus sera pris en compte.**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE Ux 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

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

L'implantation des constructions devra être conforme aux prescriptions déterminées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 et n°6.

Les annexes non accolées à une construction existante projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans condition de recul, **dans une bande comprise entre 0 et 4 m des propriétés privées voisines**, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faî-

tage et leur longueur 15 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

#### **ARTICLE Ux 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

#### **ARTICLE Ux 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol (soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la superficie de la parcelle) est fixé à 0,50.

En secteur Uxa de « Chez Gaud », le coefficient d'emprise au sol devra être conforme aux prescriptions déterminées par l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation.

#### **ARTICLE Ux 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 m sauf pour les saillies techniques.

La hauteur des annexes non habitables **édifiées à une distance de 4 m ou plus des limites de propriétés voisines**, ne pourra pas dépasser 4,50 m en tout point du bâtiment, par rapport au terrain naturel.

En secteur Uxa de « Chez Gaud », la hauteur maximale des constructions devra être conforme aux prescriptions déterminées par l'OrientatIon d'Aménagement et de Programmation.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

**Il est précisé que la hauteur des exhaussements et la profondeur des affouillements de sol nécessaires au projet sont limités à 1,50 m.**

#### **ARTICLE Ux 11 : ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

### **Toitures**

La teinte de la couverture des toits fera partie de la gamme des gris (gris ton pierre à gris anthracite ou zinc naturel).

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les matériaux devront être homogènes.

### **Façades**

La teinte des façades sera en harmonie avec celle des bâtiments avoisinants.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne pourra pas dépasser 2 m, **y compris le mur bahut s'il en est prévu un, lequel ne pourra excéder 0,60 m.** Toute réalisation de clôture devra faire l'objet, au préalable à toute exécution, d'une déclaration auprès de la commune qui se prononcera sur le choix des matériaux utilisés.

Les portails et entrées de garage devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique afin de permettre le stationnement des véhicules devant les entrées privées sans empiéter sur le domaine public.

En secteurs Uxa concernés par des secteurs de continuité écologique, les clôtures des constructions nouvelles devront être perméables à la faune (type agricole ou plantation de haies arbustives composées d'essences locales).

### Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE Ux 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de chaque opération projetée.

## **ARTICLE Ux 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION**

Les aires de stationnements seront paysagées. Un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnement enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

Les futures autorisations de construire devront respecter les prescriptions mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 et n°6.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE Ux 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE Ux 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE Ux 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## TITRE II

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE

#### ZONE AU

Cette zone correspond aux zones d'urbanisation future, zones insuffisamment équipées dont l'occupation et/ou l'utilisation sera déterminée ultérieurement par modification ou révision du PLU.

#### **SECTION 1 :** NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

##### **ARTICLE AU 1 :** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AU 2.

##### **ARTICLE AU 2 :** OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

###### **1. Rappels**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

###### **2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

la zone étant insuffisamment équipée, son occupation et/ou utilisation sera déterminée ultérieurement par modification ou révision du PLU.

Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous les conditions suivantes :

- Elles ne doivent concerner que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et leur implantation dans la zone justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service.



## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLES AU 3 à AU 5**

Sans objet.

### **ARTICLES AU 6 :    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies et à 2 m minimum de l'emprise des RD.

### **ARTICLE AU 7 :    IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

### **ARTICLES AU 8 à AU 13**

Sans objet.

## **SECTION 3 :    POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AU 14**

Sans objet.

### **ARTICLES AU 15 ET AU 16**

Sans objet.

Cette zone correspond aux zones d'extension du Centre-Bourg en habitat dense.

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport ouverts au public ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et/ou de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;
- tout bâtiment agricole ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone ;
- les éoliennes ;
- les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 ;
- les antennes de radiotéléphonie ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

### **ARTICLE AUa 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les zones AUa, les constructions nouvelles seront autorisées dans le respect des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et lorsque l'ensemble des équipements sera réalisé et conforme aux opérations projetées.

## **1- Rappels**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **2- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :
  - d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
  - d'être sans effet à leur égard,
  - de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
  - d'être imposés par des considérations architecturales particulières, nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.
- les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :
  - le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 14 de la zone
  - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.
- une seule annexe non habitable **non accolée**, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.
- Tous travaux destinés à la stabilisation des berges des cours d'eau sont autorisés à condition d'apporter la moindre gêne aux milieux naturels.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

### Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

### Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons douces, il sera prévu un raccordement minimum de 3 m de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voirie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. **La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.**

**Les portails et entrées de garage prévus le long de la voie publique ou d'une voie privée ouverte au public devront respecter un recul de 5 m par rapport à la voie pour permettre le stationnement des véhicules devant les entrées privatives sans empiéter sur la voie publique ou la voie privée ouverte au public.**

## **ARTICLE AUa 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les ruisseaux et fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.

Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.

Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

En tout état de cause, les dessertes en eau et assainissement devront respecter les prescriptions précisées dans les annexes sanitaires.

#### Energies et communications

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

#### Télédiffusion et antennes

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

### **ARTICLE AUa 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

### **ARTICLE AUa 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter à 3 m minimum des voies et emprises publiques.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs, **sauf s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. Au-delà, le surplus sera pris en compte.** En outre, les balcons ne pourront être implantés en dessous de 2,20 m du sol.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE AUa 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite **séparatrice séparative** devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

#### COUPE



Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées ~~jusqu'en limite~~ dans une bande comprise entre 0 et 3 m des propriétés privées voisines aux conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage pour les toitures à plusieurs pans et 3,00 m ~~à l'acrotère~~ pour les toitures terrasses, par rapport au terrain naturel
- ~~la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et~~ qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- qu'elles soient non accolées à la construction principale et qu'ainsi la distance entre l'annexe non accolée et la construction principale ne soit pas inférieure à 1 m.

Les piscines seront obligatoirement implantées à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à 1,50 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects. ~~Au-delà, le surplus sera pris en compte.~~ En outre, les balcons ne pourront être implantés en dessous de 2,20 m du sol.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à un mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

#### **ARTICLE AUa 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

#### **ARTICLE AUa 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol n'est pas limité.

#### **ARTICLE AUa 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude en tous points de la construction ~~et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement~~ et le terrain naturel avant travaux (avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement de sol nécessaires au projet) ne doit pas dépasser 13,50 m, avec un gabarit n'excédant pas  $R+2+C$ .

La hauteur des annexes non habitables ~~non accolées,~~ édifiées à une distance de 3 m ou plus des limites de propriétés voisines, ne pourra pas dépasser 4,50 m en tout point du bâtiment, par rapport au terrain naturel.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

## **ARTICLE AUa 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### **Dispositions générales**

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

### **Dispositions particulières**

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

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

### **Façades**

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

### **Toitures**

Les toitures pourront être des toitures terrasses ou des toitures à pans. Dans le cas des toitures à pans, elles devront être à deux pans minimum. Les toitures à un seul pan ne sont pas autorisées pour les constructions principales. ~~Les toitures seront au minimum à deux pans.~~ Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 70%. ~~Pour les annexes supérieures à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol, la pente des toits devra être identique à celle du bâtiment principal.~~

~~Les toitures terrasses sont autorisées.~~

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes ~~accollées~~ et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes non habitables autorisées dans la zone.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux ou d'aspect similaire.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des chassis « type velux ».

Également autorisées, les vérandas, par leurs lignes, leurs matériaux, leurs proportions et leur volume devront être en harmonie avec le bâti existant. Les effets miroirs réfléchissants pour le voisinage sont interdits. Pour les vérandas supérieures à 10 m<sup>2</sup>, la pente de toit sera au moins de 15%.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m pour les habitations et 0,30 m pour les constructions annexes, exceptés pour les vérandas ou les verrières.

## Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie (par exemple haies végétales), et pourront comporter un mur bahut de ~~0,60~~ 0,40 m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur initiale.

**Les portails ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur. Leurs piliers pourront être d'une hauteur maximale de 1,80 m.**

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE AUa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :  
2 places de stationnement par logement dont au moins 1 couverte et intégrée au bâtiment principal d'habitation. Les places couvertes devront rester ouvertes, les boxes sont autorisés s'ils viennent s'ajouter au nombre de places de stationnement obligatoire.  
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :  
3 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les constructions destinées au commerce :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.



- pour les équipements publics ou d'intérêt général :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50 x 5m et 6m ~~de recul de~~ **dégagement à l'arrière de chacune d'elles**. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnement s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la norme de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage exclusif des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

### **Secteur Ua1**

Dans le secteur Ua1 et pour les constructions destinées à l'habitation :

- 4 places de stationnement par logement, dont au moins 1 close et couverte.
- 1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.

## **ARTICLE AUa 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

L'autorité compétente peut exiger la réalisation d'espaces plantés et/ou d'aires de jeux. Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Néanmoins, un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnement enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales.

## **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUa 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE AUa 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

**ARTICLE AUa 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

Cette zone correspond aux zones d'extension en habitat intermédiaire.

L'urbanisation de ces zones pourra s'effectuer conformément aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation définies sur chaque secteur.

La zone AUb comprend :

- l'OAP n°1 « Centre Bourg »
- l'OAP n°2 « Pré de Sales ».

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUb 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs ;
- les aires de sport ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et/ou de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;
- tout bâtiment agricole ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone ;
- les éoliennes ;
- les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 ;
- les antennes de radiotéléphonie ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

### **ARTICLE AUb 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les zones AUb, les constructions nouvelles seront autorisées dans le respect des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et lorsque l'ensemble des équipements sera réalisé et conforme aux opérations projetées.

#### **1. Rappels**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **2 Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :
  - d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
  - d'être sans effet à leur égard,
  - de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
  - d'être imposés par des considérations architecturales particulières, nonobstant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.
- les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :
  - le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 14 de la zone
  - le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- deux annexes non habitables, **non accolées à la construction principale**, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Tous travaux destinés à la stabilisation des berges des cours d'eau sont autorisés à condition d'apporter la moindre gêne aux milieux naturels.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUb 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### Accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### Voirie

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons douces, il sera prévu un raccordement minimum de 3 m de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

#### Accès et Voirie

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. **La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.**

**Les portails et entrées de garage prévus le long de la voie publique ou d'une voie privée ouverte au public devront respecter un recul de 5 m par rapport à la voie pour permettre le stationnement des véhicules devant les entrées privatives sans empiéter sur la voie publique ou la voie privée ouverte au public.**

### **ARTICLE AUb 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

#### Assainissement

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès lors que le réseau collectif sera réalisé. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

## Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les ruisseaux et fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

En tout état de cause, les dessertes en eau et assainissement devront respecter les prescriptions précisées dans les annexes sanitaires.

## Energies et communications

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

## Télédiffusion et antennes

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

## **ARTICLE AUb 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE AUb 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de :

4 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises

40 m de l'axe de l'A 410 hors agglomération

25 m de l'axe de la RD 1203 hors agglomération

15 m de l'axe des autres RD hors agglomération.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du Code Civil, **sauf s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. Au-delà, le surplus sera pris en compte.**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE AUb 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite ~~séparatrice~~ **séparative** doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.

### **COUPE**



Dans le cas de constructions d'habitat simultané ou groupé, les implantations en limites de parcelles contigües concernées ou en limites de l'unité foncière d'origine concernée lorsqu'il s'agit d'un permis groupé ou d'un lotissement sont autorisées. En ce sens, l'implantation du bâti devra obligatoirement être réalisée des deux côtés de chaque limite.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées ~~jusqu'en limite~~ **dans une bande comprise entre 0 et 3 m** des propriétés privées voisines aux conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage pour les toitures à plusieurs pans et 3,00 m **à l'acrotère** pour les toitures terrasses, par rapport au terrain naturel
- la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- **qu'elles soient non accolées à la construction principale et qu'ainsi la distance entre l'annexe non accolée et la construction principale ne soit pas inférieure à 1 m.**

Les piscines seront obligatoirement implantées à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à 1,50 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. **Au-delà, le surplus sera pris en compte.**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à un mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

## **ARTICLE AUb 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

## **ARTICLE AUb 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20.

## **ARTICLE AUb 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude en tous points de la construction et **le terrain naturel avant travaux (c'est-à-dire avant travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire au projet) le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement** ne doit pas dépasser 10,50 m, avec un gabarit maximum de R+1+C.

La hauteur des annexes non habitables, **édifiées à une distance de 3 m ou plus des limites de propriétés voisines**, ne pourra pas dépasser 4,50 m en tout point du bâtiment, par rapport au terrain naturel.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

## **ARTICLE AUb 11 : ASPECT EXTERIEUR**

### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

### Dispositions particulières

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

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

### **Façades**

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

### **Toitures**

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 70%. **Pour les annexes supérieures à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la pente des toits devra être d'au moins 30%.**

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet l'exige, la toiture terrasse est admise sur des surfaces limitées.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes **accollées** et



les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes non habitables autorisées dans la zone.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux ou d'aspect similaire.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des châssis « type velux ».

Également autorisées, les vérandas, par leurs lignes, leurs matériaux, leurs proportions et leur volume devront être en harmonie avec le bâti existant. Les effets miroirs réfléchissants pour le voisinage sont interdits. Pour les vérandas supérieures à 10 m<sup>2</sup>, la pente de toit sera au moins de 15%.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m pour les habitations et 0,30 m pour les constructions annexes, exceptés pour les vérandas ou les verrières.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie, (par exemple haie végétale) et pourront comporter un mur bahut de ~~0,60-0,40~~ m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur initiale.

**Les portails ne doivent pas excéder 1,60 m de hauteur. Leurs piliers pourront être d'une hauteur maximale de 1,80 m.**

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

### **ARTICLE AUB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :  
2 places de stationnement par logement, dont au moins une close et couverte.  
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :  
1 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par

10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.

- pour les constructions destinées au commerce :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50 x 5m et 6m ~~de recul~~ **de dégagement à l'arrière de chacune d'elles**. Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnement s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la norme de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

En outre, afin d'assurer le stationnement des deux roues, il est exigé l'affectation d'un local clos et couvert à l'usage exclusif des deux roues et situé à l'intérieur du bâtiment principal. Les dimensions de ce local devront être adaptées à l'importance de l'opération projetée.

### **ARTICLE AUb 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Néanmoins, un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnement enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUb 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

**ARTICLE AUb 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé.

**ARTICLE AUb 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé

Cette zone correspond aux zones d'extension en habitat résidentiel (habitat individuel ou intermédiaire)

L'urbanisation de ces zones pourra s'effectuer conformément aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation définies sur chaque secteur.

Elle comprend :

- l'OAP n°3 : « Prés Saint Germain »
- l'OAP n°4 : « Charny »
- l'OAP n°8 : « Champs de la Goutette »
- l'OAP n°9 « Les Champs Mugnier »
- l'OAP n° 10 « La Faverge »
- l'OAP n° 11 « Sur la Merle »

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUc 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- les garages collectifs de caravanes ;
- les campings et caravanings ;
- le stationnement des caravanes ;
- les habitations légères de loisirs, parcs résidentiels de loisirs et aires de sport ;
- les parcs d'attraction ouverts au public ;
- les dépôts de véhicules d'au moins 5 unités ;
- les dépôts de matériaux de toute nature à l'air libre ;
- les affouillements et exhaussements de sol dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur), sauf ceux nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et/ou de liaisons douces (piétons/cycles) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les constructions destinées à l'artisanat de plus de 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou présentant des nuisances pour le voisinage ;
- tout bâtiment agricole ;
- les constructions destinées à l'industrie ;
- les bâtiments ayant fonction d'entrepôts, sauf les réserves commerciales intégrées aux commerces admis dans la zone ;
- les éoliennes ;
- les châssis et serres supérieurs à 1 m 80 ;
- les antennes de radiotéléphonie ;
- les annexes fonctionnelles, accolées ou non, des constructions énumérées ci-dessus.

### **ARTICLE AUc 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les zones AUc, les constructions nouvelles seront autorisées dans le respect des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et lorsque l'ensemble des équipements sera réalisé et conforme aux opérations projetées.

## **1- Rappels**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **2- Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.

- les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante et des dépendances techniques nécessaires à ces constructions, sous réserve que les travaux autorisés aient pour objet, soit :

- d'améliorer la conformité de la construction avec les règles de la zone,
- d'être sans effet à leur égard,
- de réduire la gêne ou le danger qui résulte de la présence de la construction,
- d'être imposés par des considérations architecturales particulières, nonob-

tant, dans les quatre cas, les dispositions des articles 6 à 8 et 10 de la zone.

- les aménagements à l'intérieur du volume des bâtiments traditionnels existants dont la sauvegarde est reconnue souhaitable pour la mise en valeur du patrimoine architectural, dans la mesure où :

- le volume et les murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture, ou à l'exception d'éventuelles modifications du volume rendues nécessaires par la configuration du bâtiment tout en sauvegardant son identité patrimoniale, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 14 de la zone
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition d'une bonne insertion dans l'environnement naturel et bâti.

- deux annexes non habitables **non accolées à la construction principale**, plus une piscine le cas échéant, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

Tous travaux destinés à la stabilisation des berges des cours d'eau sont autorisés à condition d'apporter la moindre gêne aux milieux naturels.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUc 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### **Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **Voirie**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plate forme des voies privées nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons douces, il sera prévu un raccordement minimum de 3 m de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

#### **Accès et Voirie**

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.

Les portails et entrées de garage prévus le long de la voie publique ou d'une voie privée ouverte au public devront respecter un recul de 5 m par rapport à la voie pour permettre le stationnement des véhicules devant les entrées privatives sans empiéter sur la voie publique ou la voie privée ouverte au public.

## **ARTICLE AUc 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **Eau potable**

Toute construction nouvelle à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès lors que le réseau collectif sera réalisé. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

### **Eaux pluviales**

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les ruisseaux et fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes de plus de 30 places devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

En tout état de cause, les dessertes en eau et assainissement devront respecter les prescriptions précisées dans les annexes sanitaires.

### **Energies et communications :**

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

### **Télédiffusion et antennes :**

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles doivent être dissimulées par tout moyen adapté.

## **ARTICLE AUc 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE AUc 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de :

5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques

40 m de l'axe de l'A 410 hors agglomération

25 m de l'axe de la RD 1203 hors agglomération, notamment dans les secteurs soumis à l'Amendement Dupont.

15 m de l'axe des autres RD hors agglomération.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, sous réserve du respect du Code Civil, **sauf s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. Au-delà, le surplus sera pris en compte.**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE AUc 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite **séparatrice séparative** doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 m.

### **COUPE**



Dans le cas de constructions d'habitat simultané ou groupé, les implantations en limites de parcelles contigües concernées ou en limites de l'unité foncière d'origine concernée lorsqu'il s'agit d'un permis groupé ou d'un lotissement sont autorisées. En ce sens, l'implantation du bâti devra obligatoirement être réalisée des deux côtés de chaque limite. Pour les autres constructions qui ne seraient pas édifiées en limites, elles devront respecter la distance minimale de 4 m imposée au présent article AUc7, la règle s'appliquant alors lot par lot en cas de lotissement ou permis valant division.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées **jusqu'en limite dans une bande comprise entre 0 et 4 m** des propriétés privées voisines aux conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage pour les toitures à plusieurs pans et 3,00 m **à l'acrotère** pour les toitures terrasses, par rapport au terrain naturel
- la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.
- qu'elles soient non accolées à la construction principale et qu'ainsi la distance entre l'annexe non accolée et la construction principale ne soit pas inférieure à 1 m.**



Les piscines seront obligatoirement implantées à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à 1,50 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles. **Au-delà, le surplus est pris en compte.**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des propriétés voisines soit à un mètre minimum par rapport aux limites des propriétés voisines.

#### **ARTICLE AUc 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

#### **ARTICLE AUc 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,20.

#### **ARTICLE AUc 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude en tous points de la construction et **le terrain naturel avant travaux (c'est-à-dire avant tout exhaussement ou affouillement nécessaire au projet) le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement** ne doit pas dépasser 9,50 m avec un gabarit maximum de R+1.

La hauteur des annexes non habitables **édifiées à une distance de 4 m ou plus des limites de propriétés voisines**, ne pourra pas dépasser 4,50 m en tout point du bâtiment, par rapport au terrain naturel.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

#### **ARTICLE AUc 11 : ASPECT EXTERIEUR**

##### Dispositions générales

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction dans son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

##### Dispositions particulières

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

Les constructions dont la conception générale ou de détail relève de pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdites.

## Façades

Est interdit l'emploi à nu, en parements extérieurs, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, agglomérés et briques creuses.

Afin de garantir une meilleure insertion de la construction dans l'environnement, les façades boiseries et bardages seront enduits ou teintés avec des couleurs conformes au nuancier déposé en Mairie.

Les annexes et extensions mineures seront assorties aux façades principales.

Les paraboles et antennes devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

## Toitures

Les toitures seront au minimum à deux pans. Les croupes sont autorisées sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

La pente de la toiture doit être comprise entre 50% et 70%. ~~Pour les annexes supérieures à 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher, la pente des toits devra être d'au moins 30%.~~

Les toitures terrasses sont interdites, à l'exception d'un élément architectural particulier. En effet, si le projet l'exige, la toiture terrasse est admise sur des surfaces limitées.

Les toitures à un seul pan ne sont tolérées que pour les constructions annexes accolées et les extensions ne comportant pas plus d'un niveau. Les toitures terrasses sont autorisées pour les annexes non habitables autorisées dans la zone.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux ou d'aspect similaire.

Le matériau de couverture devra être adapté aux pentes exigées et devra être de teinte conforme au nuancier déposé en Mairie.

Les panneaux solaires et autres éléments d'architecture bio-climatiques doivent être intégrés à l'enveloppe des constructions en évitant l'effet de superstructures ajoutées.

Les ouvertures sur les toitures ne seront autorisées que pour des lucarnes/jacobines et des chassis « type velux ».

Egalement autorisées, les vérandas, par leurs lignes, leurs matériaux, leurs proportions et leur volume devront être en harmonie avec le bâti existant. Les effets miroirs réfléchissants pour le voisinage sont interdits. Pour les vérandas supérieures à 10 m<sup>2</sup>, la pente de toit sera au moins de 15%.

Les débords de toiture ne doivent pas être inférieurs à 0,80 m pour les habitations et 0,30 m pour les constructions annexes, exceptés pour les vérandas ou les verrières.

## Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause les clôtures d'une hauteur de 1,60 m maximum doivent être constituées d'un grillage ou d'un autre dispositif à claire voie (par exemple haie végétale), et pourront comporter un mur bahut de ~~0,60~~ 0,40 m de hauteur maximum. Néanmoins les clôtures pleines sont autorisées uniquement en cas de reconstruction à l'identique, sans pouvoir excéder la hauteur initiale.

~~Les portails ne doivent pas excéder une hauteur de 1,60 m. Leurs piliers pourront être d'une hauteur maximale de 1,80 m.~~

Les clôtures barbelées sont interdites.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,60 m dans le cas où elle constituerait une gêne ou un danger pour la sécurité des usagers (par exemple carrefour, biseau de visibilité, courbe, ...).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE AUc 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Afin d'assurer le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations en dehors des voies publiques, il est exigé :

- pour les constructions destinées à l'habitation :  
2 places de stationnement par logement, dont au moins une couverte.  
1 place par logement pour l'habitat locatif financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions destinées aux bureaux :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les constructions destinées à l'hébergement hôtelier et/ou de restauration :  
2 place de stationnement par unité d'hébergement et une place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les constructions destinées au commerce :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.
- pour les équipements publics ou d'intérêt général :  
le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de l'opération projetée.

Les dimensions minimales des places de stationnement sont de 2m50 x 5m.

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour toute transformation, aménagement, ou extension de bâtiments existants, le nombre de places de stationnement exigé sera celui obtenu par l'application de la norme à l'état futur avec déduction de l'application de la norme à l'état initial.

Pour tout changement de destination de bâtiment, la norme de stationnement s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

Un aménagement de combles lorsqu'il a pour effet de créer un nouveau logement entraîne l'application de la norme de stationnement liée à la zone.

Lorsqu'une construction comporte plusieurs affectations (habitation, bureaux, commerces, etc.) les normes afférentes à chacune d'elles sont appliquées au prorata des superficies qu'elles occupent respectivement.

### **ARTICLE AUc 13 : ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET AIRES DE JEUX**

L'autorité compétente peut exiger du bénéficiaire d'une autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol, la réalisation d'espaces verts et/ou d'aires de jeux.

Cette exigence sera fonction de la nature et de l'importance de l'opération projetée.

Néanmoins, un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnement enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local :

- les arbres de hautes tiges devront être d'essences locales
- les haies d'espèces exotiques et les haies mono-spécifiques sont interdites
- les haies vives devront comporter un minimum de 25% d'essences locales.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUc 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUc 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé.

#### **ARTICLE AUc 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé.

Cette zone correspond aux zones artisanales futures et comprend le sous-secteur AUxb, secteur industriel lié à la fromagerie.

L'urbanisation de ces zones pourra s'effectuer conformément aux prescriptions des orientations d'aménagement et de programmation définies sur chaque secteur.

La zone AUx comprend :

- l'OAP n°6 : zone de développement économique des Champs de la Goutette.

Le sous-secteur AUxb fait l'objet d'une OAP sectorielle n°7 « zone de développement économique de Pré Rond ».

## **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE AUx 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AUx 2.

#### **Sont interdits :**

- les exploitations agricoles et forestières,
- les habitations (à l'exception de celles mentionnées à l'article 2).

#### **Sont également interdits :**

- les dépôts de matériaux et de déchets de toute nature,
- l'ouverture et l'exploitation de carrière,
- la création ou l'agrandissement d'un terrain de camping,
- l'installation pour une durée supérieure à trois mois par an, d'une caravane ou résidence mobile,
- la création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme,
- l'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés. • L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes,
- lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs,
- à moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à 100 m<sup>2</sup>,

- l'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 du Code de l'urbanisme,
- l'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au tiret ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non,
- l'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs,
- les aires d'accueil des gens du voyage.

## **ARTICLE AUx 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans les zones AUx et secteurs AUxb, les constructions nouvelles seront autorisées dans le respect des prescriptions des Orientations d'Aménagement et de Programmation et lorsque l'ensemble des équipements sera réalisé et conforme aux opérations projetées.

### **1. Rappels**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

### **2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après :**

- la reconstruction dans le volume d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.
- dans la zone AUx, les constructions sous réserve d'une part d'être destinées à l'artisanat, à l'industrie, au commerce, aux bureaux, à la fonction d'entrepôt, et d'autre part d'être raccordées aux équipements publics.
- dans le secteur AUxb, les constructions sous réserve d'une part d'être destinées à l'industrie, et d'autre part d'être raccordées aux équipements publics.
- les clôtures, à condition de respecter les prescriptions déterminées en article AUx 11.
- les affouillements et exhaussements de sol nécessaires aux constructions soumises à autorisation et ceux nécessaires à la réalisation de voiries et/ou de liaisons douces (piétons/cycles).
- les équipements publics, les constructions d'intérêt général ou collectif et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, à condition de ne pas porter atteinte à l'environnement.

- les logements dans la mesure où ils sont intégrés au bâtiment d'activités, et seulement s'ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone, et dans la limite de 1 logement par activité avec un maximum de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher par logement. En tout état de cause, la surface du logement ne pourra être supérieure au tiers de la surface d'activité lorsque celle-ci est inférieure à 300 m<sup>2</sup>.

Tous travaux destinés à la stabilisation des berges des cours d'eau sont autorisés à condition d'apporter la moindre gêne aux milieux naturels.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE AUx 3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, celui-ci peut être refusé s'il existe un danger en matière de sécurité. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes.

La création d'une voie ou d'un accès pourra être refusée lorsque :

- il est possible d'accéder par une voie de moindre importance
- il est possible de regrouper plusieurs accès.

#### **Accès**

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, à l'approche permettant une lutte efficace contre l'incendie.

#### **Voirie**

Toute autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements spécifiques qui rendent satisfaisantes les conditions de sécurité du raccordement de l'opération à la voie publique ; en tout état de cause :

- sauf empêchement technique, la largeur de plate forme des voies privées ne pourra être inférieure à 5 m de chaussée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics de faire demi-tour.

#### **Accès et Voirie**

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. **La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5%.**

## **ARTICLE AUx 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### Assainissement

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement. Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement qui ne peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que la dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée à un prétraitement approprié.

### Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales. A défaut de réseau public ou si ce réseau a une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel de traitement adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales, des voies communales et des voies ouvertes à la circulation publique. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.
- Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux de ruissellement.
- Les eaux pluviales des balcons et terrasses devront être récupérées afin d'éviter tout ruissellement.
- Les eaux de ruissellement des aires de stationnement non couvertes devront faire l'objet d'un dispositif de pré-traitement : débourbeur, déshuileur.

Dans les secteurs Uxa et Uxc, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès lors que le réseau collectif sera réalisé. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

### Energies et communications

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

### Télédiffusion et antennes :

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles et antennes individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

## **ARTICLE AUx 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.



## **ARTICLE AUx 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

L'implantation des constructions devra être conforme aux prescriptions déterminées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 et n°6.

Dans les secteurs Uxa et Uxc soumis à l'Amendement Dupont, les constructions devront respecter un recul de 25 m de l'axe de la RD 1203.

En secteur Uxa, les constructions doivent s'implanter dans le respect des prescriptions déterminées par l'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil, **sauf s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. Au-delà, le surplus sera pris en compte.**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des voies et emprises publiques soit à un mètre minimum des voies et emprises publiques.

## **ARTICLE AUx 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

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

L'implantation des constructions devra être conforme aux prescriptions déterminées par les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 et n°6.

Les annexes non accolées à une construction existante, projetées sur le terrain d'assiette de celle-ci, peuvent être implantées sans condition de recul, **dans une bande comprise entre 0 et 4 m des propriétés privées voisines**, à condition que leur hauteur ne dépasse pas 4 m au faîte et leur longueur 15 m.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles sous réserve du respect du Code Civil.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

## **ARTICLE AUx 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

## **ARTICLE AUx 9 : EMPRISE AU SOL**

Le coefficient d'emprise au sol (soit le rapport de la surface du terrain occupé par la construction à la superficie de la parcelle) est fixé à 0,50.

En secteur Uxa de « Chez Gaud », le coefficient d'emprise au sol devra être conforme aux prescriptions déterminées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE AUx 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement, ne doit pas dépasser 12 m sauf pour les saillies techniques.

La hauteur des annexes non habitables **édifiées à une distance de 4 m ou plus des limites de propriétés voisines**, ne pourra pas dépasser 4,50 m en tout point du bâtiment, par rapport au terrain naturel.

En secteur Uxa de « Chez Gaud », la hauteur maximale des constructions devra être conforme aux prescriptions déterminées par l'Orientation d'Aménagement et de Programmation.

Pour les équipements publics et pour les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

**Il est précisé que la hauteur des exhaussements et la profondeur des affouillements de sol nécessaires au projet sont limités à 1,50 m.**

## **ARTICLE AUx 11 : ASPECT EXTERIEUR**

En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

Les ouvrages techniques nécessaires aux services publics sont autorisés dans cette zone sous réserve de prendre toute disposition pour limiter au strict minimum la gêne pouvant en découler, et pour assurer une bonne insertion dans le site.

### **Toitures**

La teinte de la couverture des toits fera partie de la gamme des gris (gris ton pierre à gris anthracite ou zinc naturel).

Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve d'une bonne insertion dans l'ensemble du bâti.

Les matériaux devront être homogènes.

## Façades

La teinte des façades sera en harmonie avec celle des bâtiments avoisinants.

## Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Leur hauteur ne pourra pas dépasser 2 m, **y compris le mur bahut s'il en est prévu un, lequel ne pourra excéder 0,60 m**. Toute réalisation de clôture devra faire l'objet, au préalable à toute exécution, d'une déclaration auprès de la commune qui se prononcera sur le choix des matériaux utilisés.

Les portails et entrées de garage devront respecter un recul minimum de 5 m par rapport à l'emprise publique afin de permettre le stationnement des véhicules devant les entrées privées sans empiéter sur le domaine public.

En secteurs Uxa concernés par des secteurs de continuité écologique, les clôtures des constructions nouvelles devront être perméables à la faune (type agricole ou plantation de haies arbustives composées d'essences locales).

Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif :

les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec la bonne économie de la construction. En aucun cas, les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent, par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

## **ARTICLE AUx 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le nombre de places de stationnement sera apprécié en fonction de chaque opération projetée.

## **ARTICLE Ux 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATION**

Les aires de stationnements seront paysagées. Un minimum de 25% de la surface des espaces non bâtis devra être traité en espaces verts. Ne sont pas considérés comme espaces verts les aires de stationnement enherbées.

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local.

Les haies mono spécifiques sont interdites.

Les futures autorisations de construire devront respecter les prescriptions mentionnées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation n°5 et n°6.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE AUx 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

#### **ARTICLE AUx 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non réglementé.

#### **ARTICLE AUx 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non réglementé.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

#### ZONE A avec secteurs Ap

Cette zone identifie les secteurs dans lesquels l'agriculture justifie d'une protection particulière. Cette protection a pour but de maintenir l'agriculture et de garantir le caractère agreste actuel. Cette zone ne sera pas équipée pour des usages autres que ceux indispensables à l'activité agricole ; elle est à priori inconstructible.

Par exception, seules peuvent y être admises :

- l'extension, sous conditions, des habitations existantes ;
- le changement de destination de certains bâtiments identifiés au plan de zonage ;
- les constructions dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

Elle comprend un sous-secteur Ap, secteur agricole à valeur paysagère.

Elle identifie et localise, au plan de zonage, des constructions à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre historique et architectural, comme témoins du passé bâti de la commune d'ETEAUX, au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme (voir également les prescriptions au chapitre « Dispositions générales »)

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Les occupations et utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes les constructions nouvelles destinées à l'industrie, à l'artisanat, au commerce, aux bureaux, à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, à la fonction d'entrepôt, exceptées celles prévues à l'article A 2 ;
- les aménagements visés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme, exceptés les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires à l'activité agricole ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie ou aux constructions soumises à autorisation ;
- toute autre occupation ou utilisation du sol nécessitant une autorisation qui ne figure pas à l'article A2 ;
- les aires de stationnement ouvertes au public sauf celles liées au fonctionnement des exploitations agricoles ;
- les carrières ;
- les dépôts de matériaux de toute nature sauf ceux directement liés aux exploitations agricoles.

#### **En secteur Ap**

Pour des raisons de sauvegarde des paysages, toute construction agricole ou d'exploitation forestière ou boxes à chevaux sont strictement interdits, annexes comprises.

## **ARTICLE A 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ;
- les constructions destinées aux activités agro touristiques, d'accueil, de diversification, de points de vente doivent s'implanter dans les bâtiments existants ou en extension de ceux-ci de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, et ce sauf contrainte technique ou réglementaire ou cas exceptionnel dûment justifiés ;
- les bâtiments d'élevage d'animaux de compagnie : ils devront être aménagés dans des bâtiments préexistants ;
- les boxes à chevaux devront être accolés à des bâtiments préexistants ou à proximité immédiate ;
- les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes : ils devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques et fonctionnels ;
- les serres et tunnels sous réserve d'une bonne intégration dans le site ;
- en cas de construction à usage d'habitation, un seul logement de fonction par exploitation de 150 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher pourra être autorisé, à condition que sa présence soit justifiée par des impératifs de fonctionnement de l'exploitation et qu'il soit situé dans les bâtiments existants ou en extension de ceux-ci ;
- les constructions et installations à caractère technique nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif non destinées à l'accueil de personnes, à condition de ne pas dénaturer le caractère des lieux avoisinants et de ne pas apporter de gêne excessive à l'exploitation agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ou aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie et/ou de liaisons douces (piétons/cycles) ou aux constructions soumises à autorisation ;
- les éoliennes et les antennes de radiotéléphonie à condition d'être implantées à 500 m minimum des exploitations agricoles comportant un logement ou des bâtiments destinés à l'habitation ;
- les clôtures : le long de toutes les voies de circulation, l'autorité compétente en matière d'autorisation de construire peut émettre des conditions particulières concernant la nature et la hauteur des clôtures ou de tout aménagement lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tout véhicule, notamment d'engins agricoles, de déneigement, d'entretien ou de sécurité.
- Tous travaux destinés à la stabilisation des berges des cours d'eau sont autorisés à condition d'apporter la moindre gêne aux milieux naturels.
- La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du Code de l'Environnement.

Dans les secteurs agricoles du plateau des Bornes identifiés pour leur intérêt écologique, sont interdits :

- les serres démontables ;
- les occupations et utilisations du sol destinées à l'activité équestre autres que l'élevage ;

Sont admis :

- les équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau etc.) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques ;
- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;
- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements (élagage...).

Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie d'Eteaux.

Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

Les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune. L'implantation des bâtiments et équipements autorisés devra respecter une distance minimale de 100 mètres avec la lisière forestière des boisements périphériques.

Dans les secteurs agricoles identifiés comme zones nodales pour la grande faune et dans les secteurs agricoles identifiés comme corridors écologiques/axes de déplacement de la grande faune à protéger sont interdits :

- les constructions, équipements et installations y compris ceux destinés à l'activité agricole et ceux destinés aux services publics ;
- la création de nouvelles voiries ;
- les serres démontables ;
- les occupations et utilisations du sol destinées à l'activité équestre autres que l'élevage ;

Sont admis :

- les clôtures herbagères destinées à l'activité agricole sous réserve qu'elles ne nuisent pas à la qualité des corridors ;

- la création de mares destinées à la récupération de l'eau de pluie et à l'alimentation des animaux ;
- les travaux d'entretien des haies et des petits boisements ;

Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie d'Eteaux.

Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

**Au titre de l'article L151-12 du Code de l'Urbanisme, les modifications des habitations existantes non liées aux exploitations agricoles sont autorisées sous conditions :**

**Bâtiments existants**

L'évolution des constructions à destination d'habitation préexistantes dans la zone A non liées aux exploitations agricole, repérées au règlement graphique par une étoile rose et classées sous l'indice « A » aux annexes 1 et 2 « Classement des fermes » est autorisée, dès lors que les extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, dans les conditions suivantes :

- leur extension est autorisée à hauteur de 50 % de la surface plancher ou de l'emprise au sol de l'habitation existante et dans la limite totale de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher et/ou d'emprise au sol,

La date de référence pour apprécier le caractère mesuré de l'extension est la date d'approbation du PLU.

Dans ce cas, les annexes sont autorisées sous les conditions cumulatives suivantes :

- que leur surface de plancher et/ou leur emprise au sol de chaque annexe ne dépasse pas 30 m<sup>2</sup>,
- qu'elles soient non accolées au bâtiment existant et réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment existant,
- que leur hauteur ne dépasse pas 4,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel,
- qu'elles soient implantées à proximité immédiate de la construction principale, dans un rayon maximum de 10m. (non comptés les débords de toiture et balcons jusqu'à 1,20 m.),
- qu'elles soient limitées au nombre de deux par construction principale, plus une piscine le cas échéant, sur une même unité foncière,
- les toitures plates ne sont pas autorisées pour les annexes. Ces dernières doivent présenter une pente minimale de 30 %.

La gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans est autorisée, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti.



~~Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet, à la date d'approbation du PLU, d'une extension mesurée de la surface de plancher existante dès lors que cette extension ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.~~

#### ~~Les annexes fonctionnelles non habitables des bâtiments existants~~

~~Jusqu'à 30 m<sup>2</sup> maximum de surface de plancher par annexe, les annexes fonctionnelles des bâtiments existants sont admises et seront de préférence accolées aux constructions préexistantes, dans la limite de deux annexes par construction existante plus une piscine le cas échéant, et sous réserve d'une intégration soignée dans le site.~~

#### **Bâti patrimonial repéré au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme :**

Les bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme sur le document graphique ~~une étoile rose~~ (et qualifiés de « Patrimonial » aux annexes 1 et 2 « Classement des fermes »), peuvent faire l'objet d'une réhabilitation dans le volume existant dans la mesure où :

- ~~les travaux envisagés respectent les prescriptions architecturales prévues au chapitre « Dispositions générales », leur volume et leurs murs extérieurs sont conservés à l'exception d'éventuelles ouvertures qui devront préserver le caractère de son architecture~~
- leur alimentation en eau potable est possible par le réseau public,
- leur assainissement est possible par le réseau public ou conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel,
- ils sont desservis par une voie dont les caractéristiques répondent aux besoins de l'opération,
- le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de l'opération projetée est assuré en dehors des voies publiques.

Sont admises également pour ces bâtiments ~~repérés par une étoile pleine au plan de zonage~~ :

- les piscines, sous réserve qu'elles soient intégrées et qu'elles ne viennent pas altérer la qualité patrimoniale du site.
- ~~deux annexes fonctionnelles d'une surface plancher et / ou d'emprise au sol cumulée de 60 m<sup>2</sup> maximum, une annexe fonctionnelle de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher et / ou d'emprise au sol maximum~~, à condition :
- qu'elles ~~soient~~ non accolées au bâtiment existant et réalisées avec les mêmes matériaux que le bâtiment existant,
- que leur hauteur ne dépasse pas 4,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel,
- qu'elles soient implantées à proximité immédiate de la construction principale, dans un rayon maximum de 10m (non comptés les débords de toiture et balcons jusqu'à 1,20 m.),
- les toitures plates ne sont pas autorisées pour les annexes. Ces dernières doivent présenter une pente minimale de 30 %.

#### **Bâtiments pour lesquels le changement de destination est autorisé :**

En application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme, les bâtiments identifiés en annexes 1 et 2 de la modification n°1 du PLU ~~et repéré sur le plan de zonage du PLU~~ peuvent faire l'objet d'un changement de destination (logement, artisanat non nuisant pour le voisinage, commerces, bureaux, hébergement hôtelier) dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. ~~Ce changement de destination est soumis à permis de construire.~~

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE A 3 : ACCES ET VOIRIE**

En tout état de cause, l'ouverture de toute voie privée nouvelle non destinée à desservir une construction existante, ou autorisée, est interdite.

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation des engins de lutte contre l'incendie.

#### **Accès et voirie**

Le raccordement d'un accès privé ou d'une voie privée à une voie publique présentera, dans la mesure du possible, une surface dégagée sur une longueur d'au moins 5 m à partir de la chaussée de la voie publique. La pente de cette partie de l'accès ne sera pas supérieure à 5 %.

#### **Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier**

Lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une

autorisation d'accès à la voie concernée. En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies dont les caractéristiques sont adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Sauf impossibilité technique, la voie d'accès au logement de l'exploitant sera commune à celles des bâtiments de l'exploitation.

### **ARTICLE A 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **Eau potable**

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable. En l'absence de réseau public d'adduction, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible sous réserve de la mise en oeuvre des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le code de santé publique.

#### **Assainissement**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la réglementation sanitaire en vigueur est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit dès lors que le réseau collectif sera réalisé. La construction devra être directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit. Le dispositif de traitement sera adapté aux aménagements projetés. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

### Energies et communications :

Toute construction d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Dans les secteurs agricoles du plateau des Bornes identifiés pour leur intérêt écologique, l'éclairage public et privé devra être équipé de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol et l'intensité lumineuse devra rester faible.

### Télédiffusion

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

## **ARTICLE A 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE A 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions **nouvelles autorisées à l'article A2** doivent s'implanter en retrait de :

5 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises

40 m de l'axe de l'A 410 hors agglomération

25 m de l'axe de la RD 1203 hors agglomération

15 m de l'axe des autres RD hors agglomération.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des emprises et voies publiques soit à 1 m minimum des emprises et des voies publiques.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte pour l'application de ces règles, **sauf s'ils sont susceptibles de porter atteinte à la sécurité de la circulation publique. Au-delà, le surplus sera pris en compte.**

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 6.

## **ARTICLE A 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

### Pour les constructions nouvelles autorisées à l'article A2 :

La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus bas et le plus proche de la limite ~~séparatrice~~ ~~séparative~~ doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 m.



Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines aux conditions cumulatives suivantes :

- leur hauteur en limite n'excède pas ~~3,50~~ 4,50 m au faîtage ~~pour les toitures à plusieurs pans et 3,00 m à l'acrotère pour les toitures terrasses~~, par rapport au terrain naturel
- la longueur cumulée de leurs façades bordant les propriétés voisines ne dépasse pas 14 m, et qu'aucune façade ne dépasse 8 m.

Pour les annexes des habitations existantes et des bâtiments patrimoniaux repérés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme, ce sont les règles de l'article A2 qui s'appliquent.

Les piscines seront obligatoirement implantées à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à 1,50 m.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

Les débordements de toiture et les balcons jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs. ~~Au-delà, le surplus sera pris en compte.~~

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants ~~repérés par une étoile rose et classés « A » aux documents annexes 1 et 2 « Classement des fermes »~~, on se rapportera aux règles de l'article Uc 7.

## **ARTICLE A 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE OU PLUSIEURS PROPRIETES LIEES PAR UN ACTE AUTHENTIQUE**

Implantation libre.

## **ARTICLE A 9 : EMPRISE AU SOL**

Article non réglementé.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 9.

## **ARTICLE A 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

La différence d'altitude entre chaque point de la couverture du toit et le terrain naturel avant travaux (c'est-à-dire avant tout exhaussement ou affouillement nécessaire au projet) ~~le point du terrain situé à l'aplomb, avant et après terrassement~~ ne doit pas dépasser 12 m, sauf impératifs techniques liées à la nature même de l'activité.

La hauteur des annexes non habitables ne pourra pas dépasser 4,50 m en tout point du bâtiment, par rapport au terrain naturel, ~~sauf pour les annexes des bâtiments d'habitation existants pour lesquels il s'agit de se reporter à l'article A 2.~~

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants ~~repérés par une étoile rose et classés « A » aux documents annexes 1 et 2 « Classement des fermes »~~, on se rapportera aux règles de l'article Uc 10.

~~En cas de réhabilitation d'une construction existante identifiée ou non au plan de zonage, il n'est pas autorisé de modifier l'altitude au faîtage.~~

~~En cas de démolition et reconstruction, partielle ou totale, d'une construction existante non identifiée, l'altitude au faîtage ne peut dépasser celle de la construction d'origine.~~

~~La hauteur des exhaussements et la profondeur des affouillements de sol nécessaires au projet sont limités à 1,50m.~~

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, la hauteur n'est pas limitée mais elle devra être compatible avec le bâti avoisinant et bien intégrée dans l'environnement.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

## **ARTICLE A 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les divers modes d'occupation et d'utilisation du sol ne doivent pas, par leur implantation ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

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

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire. Tout projet qui n'aboutirait pas à une bonne intégration pourra être refusé.

~~Une attention particulière doit être apportée à tout projet portant sur les constructions et ensembles bâtis existants. Les projets doivent ainsi préserver l'intégrité du bâti, et notamment l'équilibre des façades, la toiture, l'organisation autour de la cour pour les ensembles bâtis, etc.~~

~~Les caractéristiques architecturales des constructions et ensembles bâtis identifiés par une étoile au plan de zonage, doivent être préservées au maximum et spécialement :~~

- ~~1° les proportions des enduits ou des bardages ;~~
- ~~2° le type des menuiseries et de garde-corps ;~~
- ~~3° les types d'occultations ;~~
- ~~4° les couleurs et les textures de tous les éléments composant la façade ;~~
- ~~5° et la cohérence de la composition et les proportions des percements existants.~~

Avant de modifier ou créer de nouveaux percements, tels que des ouvertures, des portes, des vides occultés ou non, sur toutes les constructions ou ensembles bâtis existants identifiés ou non au plan de zonage, il est exigé que soient d'abord privilégiées les ouvertures et remplissages en bois existants.

Pour les bâtiments repérés par une étoile rose au règlement graphique et classés « Patrimonial » aux annexes 1 et 2 « Classement des fermes », repéré au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, il convient de se reporter aux prescriptions édictées au chapitre « Dispositions Générales ».

## **Façades**

Elles pourront être constituées de plusieurs types de matériaux qui devront contribuer à la cohérence générale du bâtiment.

Les ensembles des matériaux devront présenter un aspect fini, ce qui n'exclut pas l'utilisation de matériaux bruts, sous réserve d'une mise en œuvre soignée. Les teintes seront moyennes à foncées à l'exception du bois, pour lequel le vieillissement naturel est accepté.

### **Pour les travaux sur constructions ou ensembles bâtis existants :**

Compte tenu du caractère de l'architecture traditionnelle locale, il est exigé que les façades des bâtiments soient principalement en maçonnerie enduite. L'aspect bois en façade est néanmoins autorisé, mais à la condition qu'il soit en proportion mesurée et qu'il respecte les caractéristiques locales. Dans le cas de restauration, les parements doivent être des enduits grattés ou lissés, à base de chaux aérienne ou de ciment artificiel avec incorporation de sable de carrière.

Pour les bâtiments repérés par une étoile rose au règlement graphique et classés « Patrimonial » aux annexes 1 et 2 « Classement des fermes », repéré au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, il convient de se reporter aux prescriptions édictées au chapitre « Dispositions Générales ».

## **Toitures**

Pour les constructions et installations d'exploitation agricole, aucune pente de toit n'est imposée.

Les couvertures métalliques devront être de teinte sombre et en harmonie avec les teintes dominantes des toitures environnantes.

Le vieillissement naturel des matériaux est accepté.

Les couvertures en fibrociment, si elles ne sont pas sombres, devront faire l'objet d'un traitement de coloration. D'autres matériaux sont envisageables en fonction du contexte local et des contraintes techniques. En cas d'emploi de tôles, celles-ci devront être pré laquées.

Le toit des annexes non habitables lesquelles devront être non accolées à la construction principale devra présenter une pente de 30 % minimum.

Pour les bâtiments repérés par une étoile rose au règlement graphique et classés « Patrimonial » aux annexes 1 et 2 « Classement des fermes », repéré au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme, il convient de se reporter aux prescriptions édictées au chapitre « Dispositions Générales ».

Les capteurs solaires sur ces types de bâtiments repérés au titre de l'article L. 151-19 du code de l'urbanisme ne sont pas autorisés.

Pour les autres constructions et ensembles bâtis existants, seules sont autorisées les ouvertures en toiture suivantes :

1° les châssis pour toits en pente ;

2° les lucarnes, à la condition qu'elles soient traitées en s'inspirant de la tradition locale et qu'elles soient limitées en nombre ;

3° les balcons-terrasses ouverts dans la pente du toit, à la condition d'éviter tout élément saillant.

Les restaurations de toitures de ces constructions et des ensembles bâtis existants doivent préserver au maximum les caractéristiques des toitures d'origine, tant dans leur volumétrie, que dans leur implantation par rapport aux murs de façades, ou encore dans leur aspect.

### **Traitements extérieurs**

Les terrassements devront être limités en s'adaptant au mieux au terrain naturel et aux accès.

Les talus devront être végétalisés et se rapprocher des formes naturelles. Tout ouvrage de soutènement devra faire l'objet d'une attention particulière.

### **Clôtures**

D'une hauteur maximale de 1,60 m, elles devront être d'aspect sobre et de type agricole. Les murs bahuts sont strictement interdits.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants **non repérés au titre de l'article 151-19 du code de l'urbanisme**, on se rapportera aux règles de l'article Uc 11.

## **ARTICLE A 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations autorisées, il est demandé 2 places par logement dont 1 close et couverte intégrée à la construction.

Chaque place devra être accessible indépendamment des autres.

Pour l'extension des bâtiments d'habitation existants, on se rapportera aux règles de l'article Uc 12.

## **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

### **Plantations**

Les plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre

en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, vergers, arbres isolés, etc.) et devront être précisés sur le plan de masse faisant l'objet du dossier de demande de permis de construire.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE A 14 :**

Sans objet.

#### **ARTICLE A 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé.

#### **ARTICLE A 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé.



## TITRE IV

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

#### ZONE N avec secteurs Nh , Ndm et Ns

La zone naturelle et forestière (N) classe les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison :

- soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- soit de l'existence d'une exploitation forestière ;
- soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend 3 secteurs indicés à enjeux particuliers :

- secteur Nh : secteur de zone humide,
- secteur Ndm : secteur de dépôt et de recyclage de matériaux,
- secteur Ns : secteur naturel sensible.

#### **SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 1: OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

##### **Dans les secteurs Nh (zone humide)**

Tout remblai et tout drainage sont interdits.

##### **Dans le secteur Ns (naturel sensible)**

Sont interdites :

- toute intervention susceptible de détruire ou modifier les habitats naturels et la composition des espèces animales et végétales répertoriées ;
- toute intervention qui ne concerne pas les travaux de gestion et d'entretien courant.

##### **Dans le secteur Ndm (naturel dépôts matériaux)**

Dans ce secteur, toute occupation et utilisation du sol sont interdites, à l'exception exclusive :

- du stockage à des fins de recyclage de matériaux et des installations nécessaires au recyclage et concassage desdits matériaux pouvant comporter un local administratif (bureaux) dont la surface ne dépassera pas 80 m<sup>2</sup>, et seulement si ce local est justifié par les besoins de l'activité ;
- le dépôt de matériaux polluants est interdit.

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article N 2.

## **ARTICLE N 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES**

### **1. Rappel**

Adaptations mineures : les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de cette zone ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures ; elles seront instruites conformément aux modalités et procédures prévues dans le Code de l'Urbanisme. Elles doivent être rendues nécessaires par la nature du sol ou la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Dispositions relatives à la sécurité en matière d'accès routier : lorsqu'une autorisation d'urbanisme a pour effet la création d'un nouvel accès à une voie publique ou à la modification des conditions d'utilisation d'un accès existant, son bénéficiaire doit obtenir de l'autorité gestionnaire, préalablement à l'exécution des travaux, une autorisation d'accès à la voie concernée.

En tout état de cause, les accès pourront être imposés sur des voies existantes, en particulier hors des agglomérations.

Dispositions relatives à la salubrité publique en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif : en l'absence d'un réseau d'assainissement collectif, tout terrain, pour être constructible, doit présenter les caractéristiques (pente, nature, surface, largeur) permettant un assainissement individuel qui ne soit pas de nature à porter atteinte aux règles de salubrité publique définies par les Règlements en vigueur.

Eaux pluviales : les aménagements réalisés sur le terrain d'assiette de l'opération doivent être raccordés au réseau public des eaux pluviales ou présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

### **2. Parmi les occupations et utilisations du sol sont seules admises les occupations et utilisations du sol ci-après**

#### **Dans l'ensemble de la zone N :**

- les coupes et abattages d'arbres sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier ;
- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés) sous réserve de ne pas porter atteinte à l'ensemble forestier ;
- les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sous réserve de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration au site ;
- les légers aménagements liés à la découverte des milieux naturels ;
- les aires de stationnement ouvertes au public, sous réserve qu'elles soient réalisées en matériaux perméables et dans la limite de 100 m<sup>2</sup> ;
- les éoliennes et les antennes de radiotéléphonie, à condition d'être implantées à 500 m minimum des exploitations agricoles comportant un logement ou des bâtiments à usage d'habitation ;
- pour les bâtiments existants non conformes aux règles édictées par le PLU, toute autorisation de construire les concernant ne peut être accordée que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces bâtiments avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard ;

- la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit ou démoli depuis moins de 10 ans, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone et dès lors qu'il a été régulièrement édifié. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11 en vue d'assurer une meilleure insertion dans l'environnement naturel et bâti ;
- les affouillements et exhaussements de sol strictement nécessaires aux activités existantes ou à la réalisation de constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ou à la création de voirie et/ou de liaisons douces (piétons/cycles) ou aux constructions soumises à autorisation.
- Tous travaux destinés à la stabilisation des berges des cours d'eau sont autorisés à condition d'apporter la moindre gêne aux milieux naturels.

La délivrance d'un permis de construire relatif à un établissement recevant du public susceptible de recevoir plus de 100 personnes ou à un immeuble de grande hauteur est subordonnée à la fourniture d'une analyse de compatibilité ayant reçu l'avis favorable du transporteur ou, en cas d'avis défavorable du transporteur, l'avis favorable du Préfet rendu au vu de l'expertise mentionnée au III de l'article R.555-31 du Code de l'Environnement.

Dans les secteurs agricoles du plateau des Bornes identifiés pour leur intérêt écologique, sont admis :

- les équipements, constructions et installations techniques destinés aux services publics (téléphone, EDF, réservoir d'eau etc.) sous réserve de prendre toutes les dispositions pour qu'ils soient compatibles avec le maintien des continuités écologiques ;
- les travaux de gestion sylvicole (élagage, éclaircies...).

Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des ripisylves des cours d'eau sont soumis à déclaration préalable en Mairie d'Eteaux.

Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

Les bâtiments et équipements autorisés et nécessaires à l'activité agricole ou aux services publics devront permettre le maintien de la circulation de la faune. Les clôtures, si elles sont rendues nécessaires par la nature des bâtiments et équipements, devront être perméables à la faune. L'implantation des bâtiments et équipements autorisés devra respecter une distance minimale de 100 mètres avec la lisière forestière des boisements périphériques.

Dans les secteurs agricoles identifiés comme zones nodales pour la grande faune et dans les secteurs agricoles identifiés comme corridors écologiques/axes de déplacement de la grande faune à protéger sont interdits :

- les constructions, équipements et installations destinés aux services publics ;
- la création de nouvelles voiries.

Les défrichements, arrachages et dessouchages des arbres et arbustes constitutifs des prairies agricoles sont soumis à déclaration préalable en Mairie d'Eteaux.

Il est exigé que l'élément recensé soit déplacé ou reconstitué en recourant aux essences végétales locales préalablement identifiées sur ces secteurs, et en variant la nature des essences et les strates végétales.

## **SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE N 3 : ACCES ET VOIRIE**

Néant.

### **ARTICLE N 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos ou à l'agrément doivent être raccordés au réseau public d'eau potable.

En l'absence de réseau public d'adduction, l'alimentation en eau potable à partir d'un captage privé est possible sous réserve de la mise en oeuvre des dispositions relatives aux distributions privées à usage personnel ou collectif fixées par le code de santé publique.

#### Assainissement

Toute opération génératrice d'eaux usées doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En cas d'impossibilité de raccordement gravitaire à un tel réseau ou à défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel est admis.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est strictement interdite.

#### Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales. Le branchement au collecteur public d'eaux usées est interdit. En tout état de cause, la gestion des eaux pluviales devra être conforme aux prescriptions déterminées dans les annexes sanitaires.

#### Energies et communications

Toute construction d'habitation ou d'activité doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

Dans les secteurs agricoles du plateau des Bornes identifiés pour leur intérêt écologique, l'éclairage public et privé devra être équipé de dispositifs permettant de diriger les faisceaux lumineux uniquement vers le sol et l'intensité lumineuse devra rester faible.

#### Télédiffusion

Les paraboles collectives seront prévues dès la construction ; les paraboles individuelles sont à dissimuler par tout moyen adapté.

### **ARTICLE N 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Sans objet.

## **ARTICLE N 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent être implantées soit en limite des emprises et voies publiques soit à 1 m minimum des emprises et des voies publiques.

## **ARTICLE N 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX PROPRIETES VOISINES**

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter jusqu'en limite des propriétés voisines.

## **ARTICLE N 8 à N 9**

Sans objet.

## **ARTICLE N 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions devra être compatible avec le site naturel ou bâti environnant et ne pourra excéder la hauteur initiale des bâtiments existants, hormis ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures.

~~La hauteur des annexes non habitables ne pourra pas dépasser 4,50 m en tout point du bâtiment, par rapport au terrain naturel.~~

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages de réseau de transport électrique « HTB » que le gestionnaire a la possibilité de modifier, surélever ou déplacer pour des exigences fonctionnelles.

## **ARTICLE N 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Les constructions, installations et divers modes d'utilisation du sol ne doivent en aucun cas par leurs dimensions, leur situation ou leur aspect extérieur porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Des modifications ayant pour but d'améliorer l'intégration de la construction à son environnement et son adaptation au terrain pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

En conséquence, tout projet de construction qui n'aboutirait pas à une bonne intégration sera refusé.

## **ARTICLE N 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des habitations et installations doit être assuré en dehors de la voie publique ou des chemins d'accès ou de promenade.

## **ARTICLE N 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les espaces boisés figurant au document graphique sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

### **SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE N 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Sans objet.

#### **ARTICLE N 15 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Article non règlementé.

#### **ARTICLE N 16 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Article non règlementé.

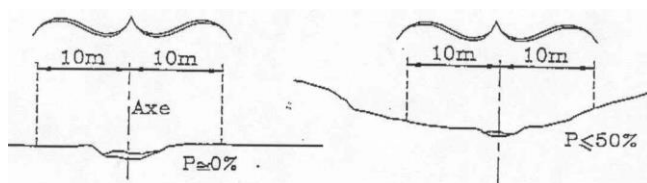
## ANNEXE : mesures conservatoires le long des torrents et ruisseaux

**Ni construction, ni remblais sans avis des services de l'Etat concernés.**

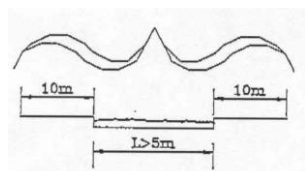
Légende E : encaissement du cours d'eau par rapport au terrain naturel

P : pente moyenne

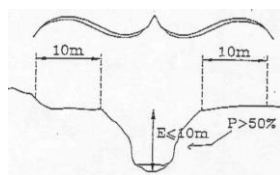
Cas n°1 : Ruisseau sans ravin



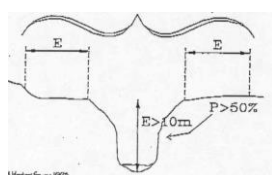
Cas n°2 : Ruisseau sans ravin, largeur du lit (L) supérieure à 5 m.



Cas n°3 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin de moins de 10 m de profondeur



Cas n°4 : Ruisseau coulant au fond d'un ravin supérieur à 10 m de profondeur



## **ANNEXE**

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle peut être implantée en limite de propriété ou dans la bande de recul. Dans ce cas, elle doit être non-accolée à la construction principale et à une distance minimale d'un mètre de la construction principale.

Si elle est implantée en respectant les distances de recul par rapport aux propriétés voisines, elle peut être accolée ou non à la construction principale

## **AFFOUILLEMENTS**

Extraction de terre ou modification du nivellement existant du sol qui doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa profondeur excède 2 m (article R 421-19 à 23 du Code de l'Urbanisme).

## **BATIMENT**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## **CONSTRUCTION**

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

## **CONSTRUCTION EXISTANTE**

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

## **EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

## **ESPACES LIBRES**

Ensemble des surfaces hors emprises au sol bâties telles que définies au règlement. Ils comprennent les espaces aménagés autour des constructions (accès, murs de soutènements, ...) ainsi que les espaces plantés et/ou laissés en pleine terre.



## EXHAUSSEMENT

Action d'augmenter la hauteur du terrain. Il doit faire l'objet d'une autorisation si sa superficie est supérieure à 100 m<sup>2</sup> et si sa hauteur excède 2m (article R 421-19 à 23 du Code de l'Urbanisme).

## EXTENSION

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

## FAÇADE

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

## GABARIT

Le gabarit désigne l'ensemble des plans verticaux, horizontaux ou obliques constituant la forme extérieure de la construction. Il résulte de la combinaison des règles de hauteur, de prospects et d'emprise au sol.

## HAUTEUR

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande.

Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toitures-terrasses ou de terrasses en attique.

Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

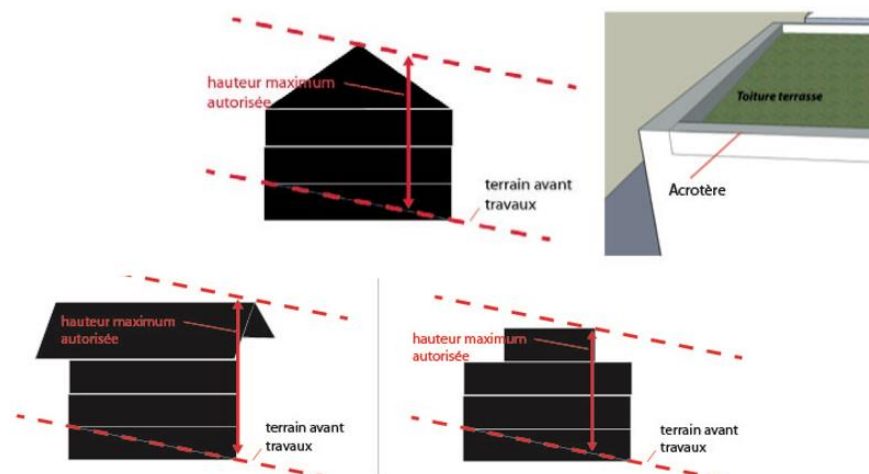
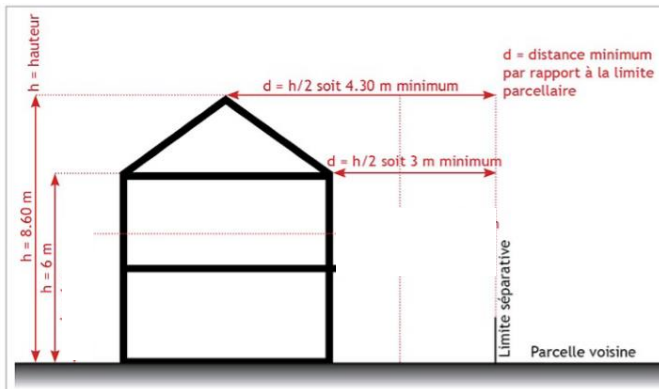


Schéma illustratif (à titre indicatif)

## LIMITES SEPARATIVES

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

**Schéma explicatif de l'implantation des constructions par rapport aux propriétés voisines :**



## LOCAL ACCESSOIRE

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

## SOUS-DESTINATION

Voir tableaux ci-après

R. 151-27	R. 151-28	Arrêté du 10 novembre 2016
<b>Exploitation agricole et forestière</b>	Exploitation agricole	Constructions destinées au logement : <ul style="list-style-type: none"> <li>• du matériel ;</li> <li>• des animaux ;</li> <li>• des récoltes.</li> </ul>
	Exploitation forestière	Constructions et entrepôts notamment de stockage : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de bois ;</li> <li>• de véhicules ;</li> <li>• de machines permettant l'exploitation forestière.</li> </ul>
<b>Habitation</b>	Logement	Constructions destinées au : <ul style="list-style-type: none"> <li>• logement principal ;</li> <li>• logement secondaire ;</li> <li>• logement occasionnel des ménages.</li> </ul> Il s'agit notamment des maisons individuelles et immeubles collectifs.
	Hébergement	Constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service et notamment : <ul style="list-style-type: none"> <li>• les maisons de retraites ;</li> <li>• les résidences universitaires ;</li> <li>• les foyers de travailleurs ;</li> <li>• les résidences autonomie.</li> </ul>
<b>Commerce et activité de service</b>	Artisanat et commerce de détail	<ul style="list-style-type: none"> <li>• constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ;</li> <li>• constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</li> </ul>
	Restauration	Constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
	Commerce de gros	Constructions destinées à la présentation et à la vente de bien pour une clientèle professionnelle.
	Activité de service ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	Constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de service et accessoirement la présentation de biens.
	Hébergement hôtelier et touristique	Constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial.
	Cinéma	Etablissement de spectacles cinématographiques au sens de l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée.
<b>Equipements d'intérêt collectif et services publics</b>	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	Constructions destinées à assurer une mission de service public. Elles peuvent être fermées au public ou ne recevoir qu'un accueil limité du public. Il s'agit notamment de constructions : <ul style="list-style-type: none"> <li>• de l'Etat ;</li> <li>• de collectivités territoriales ;</li> <li>• de leurs groupements ;</li> <li>• des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</li> </ul>

	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	<p>Constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• nécessaires au fonctionnement des services publics ;</li> <li>• conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains ;</li> <li>• concourant à la production d'énergie.</li> </ul>
	Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	<p>Equipements d'intérêts collectifs destinés à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'enseignement ;</li> <li>• la petite enfance ;</li> <li>• hospitaliers ;</li> <li>• accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</li> </ul>
	Salles d'art et de spectacle	Constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacles, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
	Equipements sportifs	<p>Equipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les stades ;</li> <li>• les gymnases ;</li> <li>• les piscines ouvertes au public.</li> </ul>
	Autres équipements recevant du public	<p>Equipements collectifs destinés à accueillir du public pour satisfaire un besoin collectif n'entrant dans aucune autre sous-destination. Elle comprend notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les lieux de culte ;</li> <li>• les salles polyvalentes ;</li> <li>• les aires d'accueil des gens du voyage.</li> </ul>
<b>Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire</b>	Industrie	<p>Constructions destinées à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire ;</li> <li>• l'activité industrielle du secteur secondaire ;</li> <li>• constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie.</li> </ul> <p>La sous-destination recouvre notamment les activités de production, construction, réparation susceptibles de générer des nuisances.</p>
	Entrepôt	Constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
	Bureau	Constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises.
	Centre de congrès et d'exposition	Constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

## **TERRAIN NATUREL AVANT TRAVAUX**

Le terrain naturel est apprécié à la date de dépôt de la demande.

Dans le cas de reconstruction en tout ou partie dans l'emprise de la construction initiale ou dans le cas de surélévation d'une construction, le terrain naturel correspond au plan horizontal établi sur la base de la côte altimétrique moyenne issue de la différence entre le point le plus bas et le point le plus haut du terrain naturel situé au droit de l'ensemble des façades de la construction initiale.

## **VOIES OU EMPRISES PUBLIQUES**

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.