

MODIFICATION N° 2 DU P.L.U.  
(PLAN LOCAL D'URBANISME)

REGLEMENT

O C T O B R E 2 0 1 1

PIECE N° 1

« Certifié conforme par le  
Maire et annexé à la présente  
délibération approuvant la  
modification n°2 du PLU en  
date du 3 octobre 2011 »

Le Maire, M. Denis DONARD

<b>TITRE I -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	<b>p 3</b>
	<b>Zone UA</b>	<b>p 3</b>
	<b>Zone UB avec secteur UB1</b>	<b>p 10</b>
	<b>Zone UE avec secteur UE1</b>	<b>p 17</b>
<b>TITRE II -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE</b>	<b>p 22</b>
	<b>Zone AU</b>	<b>p 23</b>
	<b>Zone AUaa avec secteur AUab</b>	<b>p 23</b>
	<b>Zone AUb et secteur AUbo</b>	<b>p 30</b>
	<b>Zone AUx</b>	<b>p 37</b>
<b>TITRE III -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES</b>	<b>p 43</b>
	<b>Zone A avec secteur At</b>	<b>p 43</b>
<b>TITRE IV -</b>	<b>DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES</b>	<b>p 49</b>
	<b>Zone N avec secteurs Nc et Nh</b>	<b>p 49</b>

## TITRE I

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

#### ZONES UA

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

##### ARTICLE UA 1 : OCCUPATION ET UTILISATION 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 et parcs résidentiels de loisirs ;
- 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 qui ne sont pas liés aux occupations autorisées dans la zone et dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les usines, dépôts et installations soumis à déclaration ou à autorisation ainsi que les installations classées ;
- les constructions artisanales
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions industrielles ;
- les entrepôts commerciaux.

##### ARTICLE UA 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.
- Permis de démolir : Dans cette zone, un permis de démolir est instauré.

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

La reconstruction en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que la destination ne soit pas dans les interdits de l'article 1, que les travaux aient pour objet d'améliorer ou de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment avec les règles de la zone, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, et 10.

Les annexes sont autorisées dans la limite de deux annexes par construction existante plus une piscine le cas échéant, et sous réserve d'une insertion soignée dans le site. Le local technique ou d'agrément lié à la piscine sera compté comme une annexe.

Les constructions artisanales si elles ne sont pas soumises à autorisation ou déclaration et si elles ne sont pas des installations classées.

Les entrepôts commerciaux s'ils sont inférieurs à 100 m<sup>2</sup> ainsi que les réserves commerciales si elles sont intégrées aux commerces admis dans la zone.

## **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, 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.

#### **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.

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

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 de toiture ou de toitures terrasses ne devront pas être rejetées directement sur la voie ou sur l'emprise publique.

#### **Accès :**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle 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, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

#### Voiries :

Les voiries principales futures devront être conformes au schéma de principe des Orientations d'Aménagement du centre-village de CUVAT.

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 :

- la largeur de plate forme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m, sauf empêchement technique;
- le raccordement d'un accès privé 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;

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 existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles).

Dans tous les cas les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

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

#### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément et à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'adduction d'eau potable.

#### Assainissement :

- Eaux usées : tout logement doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En conséquence, dans les secteurs non raccordés au réseau public, seuls sont autorisés sur les bâtiments existants les travaux d'entretien, de rénovation ou de légère extension sans création de nouveau logement, sous réserve d'un assainissement conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel.
- 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 d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

#### Energies et communications :

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

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

### Télédiffusion :

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

### Ordures ménagères :

Pour des raisons sanitaires et de sécurité, il pourra être imposé en bordure du circuit de ramassage un emplacement destiné à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

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

Néant.

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

### Généralités

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

### Implantation

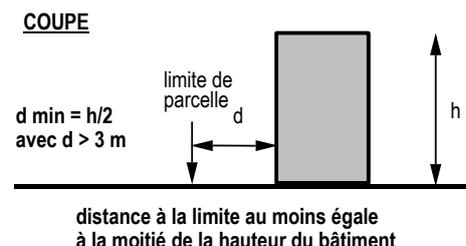
Les constructions doivent s'implanter en retrait de 6 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ou dans l'alignement des bâtiments existants.

Les éléments en saillies comme les balcons et les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs, excepté lorsqu'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies.

## **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 devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.



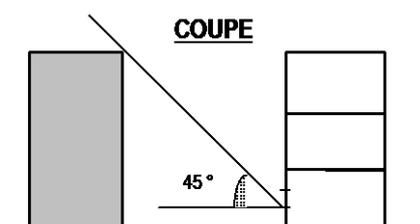
Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'à 1,00 m de la limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel et qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades contigües ne dépasse pas 10 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel doivent respecter un recul minimum de 1 m 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**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



Implantation libre pour les annexes.

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

Néant.

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

La différence d'altitude en tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 13 m, avec un gabarit de R+2+Combles.

Une limitation du gabarit à R+1+Combles ayant pour but d'améliorer l'insertion de la construction à son environnement et son adaptation au terrain, pourra être exigée pour l'obtention du permis de construire.

### **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 à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

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

### **Façades**

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions dans l'environnement, les façades seront enduites ou teintées avec des couleurs conformes au nuancier déposé en mairie.

Les teintes des menuiseries extérieures et éléments métalliques devront être harmonieuses avec celles des façades sans utilisation de couleurs vives.

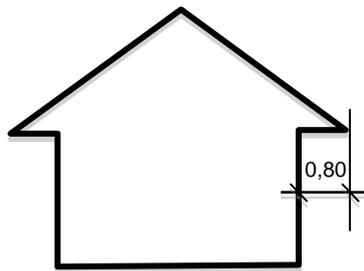
Les annexes et extensions des constructions seront traitées afin de présenter un aspect identique à celui des façades principales.

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

### **Toitures**

Toutes les constructions doivent être couvertes par des éléments de toiture à plusieurs pans avec des pentes comprises entre 40 et 100% et des avant-toits de 0,80 m minimum. La pente de toit des vérandas ne pourra pas être inférieure à 30%.

Le raccordement de deux systèmes de toitures pourra être réalisé par une couverture à pente unique ou par une terrasse si cela concerne un pourcentage inférieur à 20% de la surface couverte. Cette disposition pourra s'appliquer aux garages dans la limite de 60 m<sup>2</sup>.



Les garages enterrés sont admis sous réserve de restituer le terrain naturel d'origine après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation.

Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

A l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site, les matériaux de couverture devront respecter les couleurs du nuancier annexé au dossier de PLU.

Dans le cas d'édification de constructions groupées ou simultanées, une seule couleur de toiture sera acceptée.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

D'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 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 UA 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- pour les constructions à usage d'habitation :  
2 places de stationnement par logement,  
1 place par logement pour l'habitat financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions à usage de bureaux :  
1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par employé.
- pour les constructions à usage hôtelier et ou de restauration :  
1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les constructions à usage commercial ou artisanal :  
1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par employé.

En tout état de cause, pour les constructions soumises à la CDEC (Commission Départementale d'Équipement Commercial), la surface de stationnement ne pourra excéder 1,5 fois la surface de SHON commerciale.

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.

Dans l'ensemble de la zone UA, en cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut être autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 200 mètres du premier, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places.

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

Sans objet.

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

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

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

## **ZONE UB avec secteur UB1**

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

#### **ARTICLE UB 1 : OCCUPATION ET UTILISATION 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 et parcs résidentiels de loisirs ;
- 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 qui ne sont pas liés aux occupations autorisées dans la zone et dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur);
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les usines, dépôts et installations soumis à déclaration ou à autorisation ainsi que les installations classées ;
- les constructions artisanales
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions industrielles ;
- les entrepôts commerciaux.

#### **ARTICLE UB 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 en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que la destination ne soit pas dans les interdits de l'article 1, que les travaux aient pour objet d'améliorer ou de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment avec les règles de la zone, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 14.

Les annexes sont autorisées dans la limite de deux annexes par construction existante plus une piscine le cas échéant, et sous réserve d'une insertion soignée dans le site. Le local technique ou d'agrément lié à la piscine sera compté comme une annexe.

Les serres sont autorisées à l'intérieur du périmètre repéré sur le document graphique au titre de l'article R 123-12-a du Code de l'Urbanisme.

Dans le secteur UB1 la création de nouveaux logements est interdite tant que l'alimentation par le réseau collectif d'assainissement n'est pas assurée. En conséquence, seuls sont autorisés sur les bâtiments existants les travaux d'entretien, de rénovation ou de légère extension ne conduisant pas à la création de nouveau logement.

Les constructions artisanales si elles ne sont pas soumises à autorisation ou déclaration et si elles ne sont pas des installations classées.

Les entrepôts commerciaux s'ils sont inférieurs à 100 m<sup>2</sup> ainsi que les réserves commerciales si elles sont intégrées aux commerces admis dans la zone.

## **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, 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.

#### **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.

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

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 de toiture ou de toitures terrasses ne devront pas être rejetées directement sur la voie ou sur l'emprise publique.

#### **Accès**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle 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, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

### 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 :

- la largeur de plate forme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m, sauf empêchement technique;
- le raccordement d'un accès privé 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;

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 existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles).

Dans tous les cas les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

En outre, un seul accès aux voies ouvertes à la circulation publique sera autorisé par tènement.

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

### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément et à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'adduction d'eau potable.

### Assainissement

- Eaux usées : tout logement doit être raccordé au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé.

**Dans le secteur UB1** tout logement doit être raccordé au réseau public d'assainissement. En conséquence, seuls sont autorisés sur les bâtiments existants les travaux d'entretien, de rénovation ou de légère extension sans création de nouveau logement, sous réserve d'un assainissement conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

- 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 d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

#### Energies et communications :

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

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

#### Télédiffusion :

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

#### Ordures ménagères :

Pour des raisons sanitaires et de sécurité, il pourra être imposé en bordure du circuit de ramassage un emplacement destiné à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

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

Néant.

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

#### Généralités

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

#### Implantation

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. En bordure des routes départementales n°172 et 272, ce recul est porté à 18 m de l'axe de la voie hors agglomération.

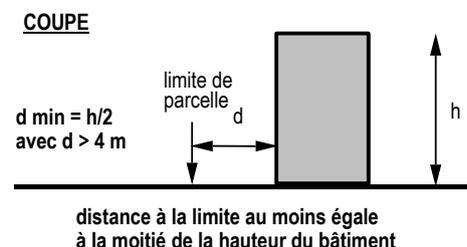
Les éléments en saillies comme les balcons et les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs, excepté lorsqu'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique pour les portails d'entrée.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies.

## **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 doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.



Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'à 1,00 m de la limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel et qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades contigües ne dépasse pas 10 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel doivent respecter un recul minimum de 1 m 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**

Sans objet.

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

Néant.

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

La différence d'altitude en tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 9 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 à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

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

### **Façades**

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions dans l'environnement, les façades seront enduites ou teintées avec des couleurs conformes au nuancier déposé en mairie.

Les constructions à ossature bois sont autorisées sous réserve d'avoir également des façades teintées avec des couleurs conformes au nuancier déposé en mairie. Le bois naturel et le madrier ne sont autorisés que lorsque la construction est implantée en limite d'un espace boisé qui permettra son intégration ou lorsque la construction est limitrophe d'une construction édifiée en bois naturel ou madrier. Les rondins sont interdits.

Les teintes des menuiseries extérieures et éléments métalliques devront être harmonieuses avec celles des façades sans utilisation de couleurs vives.

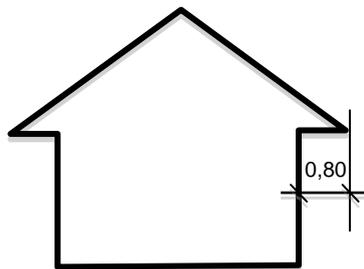
Les annexes et extensions des constructions seront traitées afin de présenter un aspect identique à celui des façades principales.

Les parables devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

### **Toitures**

Toutes les constructions doivent être couvertes par des éléments de toiture à plusieurs pans avec des pentes comprises entre 40 et 100% et des avant-toits de 0,80 m minimum. La pente de toit des vérandas ne pourra pas être inférieure à 30%.

Le raccordement de deux systèmes de toitures pourra être réalisé par une couverture à pente unique ou par une terrasse si cela concerne un pourcentage inférieur à 20% de la surface couverte. Cette disposition pourra s'appliquer aux garages dans la limite de 60 m<sup>2</sup>.



Les garages enterrés sont admis sous réserve de restituer le terrain naturel d'origine après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation.

Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

A l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site, les matériaux de couverture devront respecter les couleurs du nuancier annexé au dossier de PLU.

Dans le cas d'édification de constructions groupées ou simultanées, une seule couleur de toiture sera acceptée.

### **Clôtures**

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

D'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 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 UB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- pour les constructions à usage d'habitation :  
2 places de stationnement par logement.
- pour l'habitat financé avec un prêt aidé de l'Etat  
1 place par logement
- pour les lotissements et constructions groupées  
0,5 place banalisée par lots dans les lotissements de plus de quatre lots arrondis au nombre entier supérieur, en plus des besoins propres à chaque construction.
- pour les constructions à usage de bureaux :  
1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par employé.
- pour les constructions à usage hôtelier et ou de restauration :  
1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les constructions à usage commercial ou artisanal :  
1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par employé.

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 UB 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

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

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

## **ZONE UE avec secteur UE1**

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

#### **ARTICLE UE 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article UE2.

#### **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 en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les ouvrages techniques nécessaires au service public 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.

Les constructions ou installations si elles sont nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **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, 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.

### 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.

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

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 de toiture ou de toitures terrasses ne devront pas être rejetées directement sur la voie ou sur l'emprise publique.

### Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle 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, au ramassage des ordures ménagères, au déneigement et au stockage de la neige.

### Voiries :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

En tout état de cause :

- la largeur des voies privées nouvelles des dessertes des terrains ne pourra être inférieure à 6 mètres et les voies en impasse seront aménagées pour permettre à leurs usagers de faire demi-tour,
- les conditions de raccordement d'un accès privé à une voie publique seront définies et autorisées par le gestionnaire de la voie.

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

### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément et à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'adduction d'eau potable.

### Assainissement - eaux usées :

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 d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

#### Energies et communications :

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

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

#### Télédiffusion :

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

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

Néant.

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

#### Généralités

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

#### Implantation

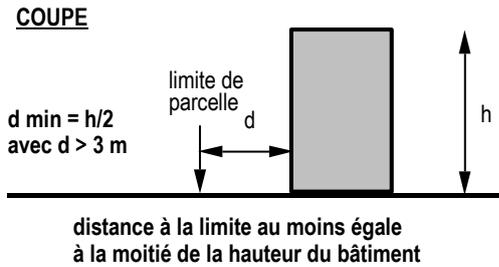
Les constructions doivent s'implanter en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie ou à l'alignement des constructions existantes. En bordure des routes départementales n°172 et 272, ce recul est porté à 18 m de l'axe de la voie hors agglomération.

Les éléments en saillies comme les balcons et les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs, excepté lorsqu'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies.

### **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 doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faitage par rapport au terrain naturel doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites 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**

Sans objet.

**ARTICLE UE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Dans la zone UE, la hauteur n'est pas limitée.

**Dans le secteur UE1** la différence d'altitude en tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 15 m.

**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 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.

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, ...).

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 le retrait des clôtures ou de tout aménagement en tenant lieu lorsque cet aménagement est susceptible de faire obstacle ou de créer une gêne pour la circulation de tous véhicules, notamment d'engins agricoles, d'entretien ou de sécurité, et la visibilité en général.

**Dans le secteur UE1**, les constructions sont autorisées sous réserve d'une insertion soignée dans le site et de la production d'une étude paysagère permettant d'apprécier l'intégration de ladite construction et de ses abords dans l'environnement.

#### **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.

En tout état de cause, pour les constructions soumises à la CDEC (Commission Départementale d'Équipement Commercial), la surface de stationnement ne pourra excéder 1,5 fois la surface de SHON commerciale.

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

Sans objet.

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

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

Le coefficient d'occupation du sol n'est pas limité.

## **TITRE II**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES D'URBANISATION FUTURE**

#### **ZONE AU - ZONE AUaa avec secteur AUab – ZONE AUb avec secteur AUbo**

### **ZONE AU**

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

##### **ARTICLE AU 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AU2.

##### **ARTICLE AU 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 :**

Les zones AU étant insuffisamment équipées, leur urbanisation se fera par modification ou révision du PLU.

Dans ces zones seuls les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics sont autorisés.

Les zones AU1 sont destinées à recevoir après modification ou révision du PLU de l'habitat, ainsi que des équipements et services à la population.

La zone AU2 est destinée à recevoir après modification du PLU des activités économiques qualitatives qui seront définies au sein d'un projet intercommunal.

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

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

##### **ARTICLES AU 3 à AU 14**

Sans objet.

## **ZONE AUaa avec secteur AUab**

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

#### **ARTICLE AUaa 1 : OCCUPATION ET UTILISATION 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 et parcs résidentiels de loisirs ;
- 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 qui ne sont pas liés aux occupations autorisées dans la zone et dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur) ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les usines, dépôts et installations soumis à déclaration ou à autorisation ainsi que les installations classées ;
- les constructions artisanales
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions industrielles ;
- les entrepôts commerciaux.

#### **ARTICLE AUaa 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES sous conditions particulières**

Dans la zone AUaa et le secteur AUab, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter le schéma de principe des orientations d'aménagement de CUVAT.

Dans le secteur AUab, les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve d'être intégrées au sein d'une opération d'aménagement.

#### **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 en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que la destination ne soit pas dans les interdits de l'article 1, que les travaux aient pour objet d'améliorer ou de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment avec les règles de la zone, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, et 10.

Les annexes sont autorisées dans la limite de deux annexes par construction existante plus une piscine le cas échéant, et sous réserve d'une insertion soignée dans le site. Le local technique ou d'agrément lié à la piscine sera compté comme une annexe.

Les constructions artisanales si elles ne sont pas soumises à autorisation ou déclaration et si elles ne sont pas des installations classées.

Les entrepôts commerciaux s'ils sont inférieurs à 100 m<sup>2</sup> ainsi que les réserves commerciales si elles sont intégrées aux commerces admis dans la zone.

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

### **ARTICLE AUaa 3 : ACCES ET VOIRIES**

#### 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.

#### 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.

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

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 de toiture ou de toitures terrasses ne devront pas être rejetées directement sur la voie ou sur l'emprise publique.

#### Accès :

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle 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, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

### Voiries :

Les voiries principales futures devront être conformes au schéma de principe des Orientations d'Aménagement du centre-village de CUVAT.

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 :

- la largeur de plate forme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m, sauf empêchement technique;
- le raccordement d'un accès privé 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;

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 existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles).

Dans tous les cas les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

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

### Eau potable :

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément et à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'adduction d'eau potable. En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable dûment justifiée, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée.

### Assainissement :

- Eaux usées : tout logement doit être raccordé 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 d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

### Energies et communications :

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

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

### Télédiffusion :

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

### Ordures ménagères :

Pour des raisons sanitaires et de sécurité, il pourra être imposé en bordure du circuit de ramassage un emplacement destiné à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

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

Néant.

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

### Généralités

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

### Implantation

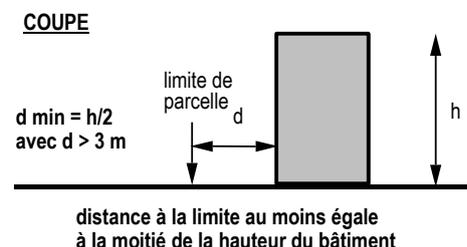
Les constructions doivent s'implanter en retrait de 8 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie, et doivent respecter le schéma de principe des orientations d'aménagement.

Les éléments en saillies comme les balcons et les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectes, excepté lorsqu'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies.

## **ARTICLE AUaa 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 devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 m.



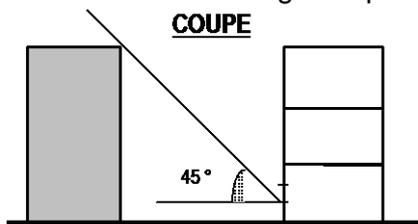
Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'à 1,00 m de la limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel et qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades contiguës ne dépasse pas 10 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectes.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faitage par rapport au terrain naturel doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

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

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'habitation qui, à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.



Implantation libre pour les annexes.

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

Le coefficient d'emprise au sol est fixé à 0,18.

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

La différence d'altitude en tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 13 m, avec un gabarit de R+2+Combles.

**Dans le secteur AUab**, la différence d'altitude en tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 10,50 m, avec un gabarit de R+1+Combles.

### **ARTICLE AUaa 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 à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

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

## Façades

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions dans l'environnement, les façades seront enduites ou teintées avec des couleurs conformes au nuancier déposé en mairie.

Les teintes des menuiseries extérieures et éléments métalliques devront être harmonieuses avec celles des façades sans utilisation de couleurs vives.

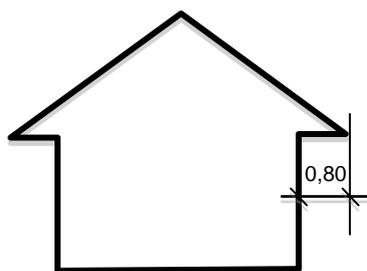
Les annexes et extensions des constructions seront traitées afin de présenter un aspect identique à celui des façades principales.

Les parables devront être intégrées à la construction par tout moyen adapté.

## Toitures

Toutes les constructions doivent être couvertes par des éléments de toiture à plusieurs pans avec des pentes comprises entre 40 et 100% et des avant-toits de 0,80 m minimum. La pente de toit des vérandas ne pourra pas être inférieure à 30%.

Le raccordement de deux systèmes de toitures pourra être réalisé par une couverture à pente unique ou par une terrasse si cela concerne un pourcentage inférieur à 20% de la surface couverte. Cette disposition pourra s'appliquer aux garages dans la limite de 60 m<sup>2</sup>.



Les garages enterrés sont admis sous réserve de restituer le terrain naturel d'origine après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation.

Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

A l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site, les matériaux de couverture devront respecter les couleurs du nuancier annexé au dossier de PLU.

Dans le cas d'édification de constructions groupées ou simultanées, une seule couleur de toiture sera acceptée.

## Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

D'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 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 AUaa 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- pour les constructions à usage d'habitation :  
2 places de stationnement par logement,  
1 place par logement pour l'habitat financé avec un prêt aidé de l'Etat.
- pour les constructions à usage de bureaux :  
1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par employé.
- pour les constructions à usage hôtelier et ou de restauration :  
1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les constructions à usage commercial ou artisanal :  
1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par employé.

En tout état de cause, pour les constructions soumises à la CDEC (Commission Départementale d'Équipement Commercial), la surface de stationnement ne pourra excéder 1,5 fois la surface de SHON commerciale.

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.

**Dans le secteur AUab**, pour les constructions à usage d'habitation il est exigé :

- 2 places de stationnement par logement, dont 1 place enterrée
- 1 place par logement pour l'habitat financé avec un prêt aidé de l'Etat.

Pour les autres constructions ou installations, les règles applicables sont celles de la zone AUaa.

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

Il sera exigé 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.

Les espaces libres et plantations devront au minimum respecter le schéma de principe des orientations d'aménagement.

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

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

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

**Dans le secteur AUab** le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0,35.

## ZONES AUb avec secteur AUbo

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

#### ARTICLE AUb 1 : OCCUPATION ET UTILISATION 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 et parcs résidentiels de loisirs ;
- 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 qui ne sont pas liés aux occupations autorisées dans la zone et dont l'importance nécessite une autorisation (plus de 100 m<sup>2</sup> et plus de 2 mètres de hauteur ou de profondeur);
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les usines, dépôts et installations soumis à déclaration ou à autorisation ainsi que les installations classées ;
- les constructions artisanales
- les bâtiments agricoles d'élevage et les nouveaux bâtiments agricoles ;
- les constructions industrielles ;
- les entrepôts commerciaux.

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

Les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve de respecter le schéma de principes des orientations d'aménagement de CUVAT.

Dans les secteurs AUbo les constructions nouvelles sont autorisées sous réserve d'être intégrées au sein d'une opération d'aménagement (permis d'aménager ou zone d'aménagement concertée ZAC) et à condition que le dimensionnement des réseaux à créer permette la desserte de l'ensemble de la zone.

L'opération d'aménagement devra porter au minimum sur une superficie équivalente à 40% de la surface totale de la zone AUbo (une dérogation de 5% maximum pourra être tolérée sur décision de la commune) et ne devra pas engendrer de terrains enclavés ou délaissés inconstructibles. L'opération d'aménagement pourra porter sur une surface inférieure à 40% uniquement si elle achève l'urbanisation d'une zone AUbo.

Les annexes sont autorisées dans la limite de deux annexes par construction existante plus une piscine le cas échéant, et sous réserve d'une insertion soignée dans le site. Le local technique ou d'agrément lié à la piscine sera compté comme une annexe.

#### 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 en cette zone des bâtiments sinistrés est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol prévues dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

Les transformations, restaurations et légères extensions de toute construction existante ainsi que les dépendances techniques nécessaires à ces constructions peuvent être autorisées en cette zone sous réserve que la destination ne soit pas dans les interdits de l'article 1, que les travaux aient pour objet d'améliorer ou de ne pas aggraver la non-conformité du bâtiment avec les règles de la zone, nonobstant les dispositions des articles 6 à 8, 10 et 14.

Les constructions artisanales si elles ne sont pas soumises à autorisation ou déclaration et si elles ne sont pas des installations classées.

Les entrepôts commerciaux s'ils sont inférieurs à 100 m<sup>2</sup> ainsi que les réserves commerciales si elles sont intégrées aux commerces admis dans la zone.

## **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, 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.

#### **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.

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

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 de toiture ou de toitures terrasses ne devront pas être rejetées directement sur la voie ou sur l'emprise publique.

#### **Accès**

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

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle 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, au ramassage des ordures ménagères et au déneigement.

### 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 :

- la largeur de plate forme des voies nouvelles ne pourra être inférieure à 5 m, sauf empêchement technique;
- le raccordement d'un accès privé 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;

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 existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles).

Dans tous les cas les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

En outre, un seul accès aux voies ouvertes à la circulation publique sera autorisé par tènement.

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

### Eau potable

Toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir au travail, au repos, à l'agrément et à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'adduction d'eau potable. En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable dûment justifiée, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée.

### Assainissement

- Eaux usées : tout logement doit être raccordé au réseau public d'assainissement. A défaut de réseau public, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau collectif lorsque celui-ci sera réalisé
- **Dans le secteur AUbo** tout logement doit être raccordé au réseau public d'assainissement
- **Dans le secteur AUbo** de Pagliard, un dispositif d'assainissement individuel conforme à la carte d'aptitude des sols est admis. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction 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 d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

#### Energies et communications :

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

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

#### Télédiffusion :

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

#### Ordures ménagères :

Pour des raisons sanitaires et de sécurité, il pourra être imposé en bordure du circuit de ramassage un emplacement destiné à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

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

Néant.

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

#### Généralités

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

#### Implantation

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. En bordure des routes départementales n°172 et 272, ce recul est porté à 18 m de l'axe de la voie hors agglomération.

Les éléments en saillies comme les balcons et les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs, excepté lorsqu'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

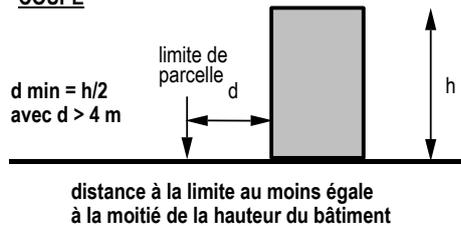
Pour des raisons de sécurité, il pourra être imposé un recul de 5 mètres par rapport à l'emprise publique pour les portails d'entrée.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies.

### **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 doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

#### COUPE



Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'à 1,00 m de la limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel et qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades contigües ne dépasse pas 10 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel doivent respecter un recul minimum de 1 m 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**

Sans objet.

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

Néant.

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

La différence d'altitude en tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 9 m.

#### **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 à son environnement et son adaptation au terrain, pourront être exigées pour l'obtention du permis de construire.

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

## Façades

Afin de garantir une meilleure insertion des constructions dans l'environnement, les façades seront enduites ou teintées avec des couleurs conformes au nuancier déposé en mairie.

Les constructions à ossature bois sont autorisées sous réserve d'avoir également des façades teintées avec des couleurs conformes au nuancier déposé en mairie. Le bois naturel et le madrier ne sont autorisés que lorsque la construction est implantée en limite d'un espace boisé qui permettra son intégration ou lorsque la construction est limitrophe d'une construction édifiée en bois naturel ou madrier. Les rondins sont interdits.

Les teintes des menuiseries extérieures et éléments métalliques devront être harmonieuses avec celles des façades sans utilisation de couleurs vives.

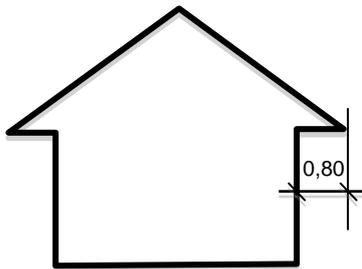
Les annexes et extensions des constructions seront traitées afin de présenter un aspect identique à celui des façades principales.

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

## Toitures

Toutes les constructions doivent être couvertes par des éléments de toiture à plusieurs pans avec des pentes comprises entre 40 et 100% et des avant-toits de 0,80 m minimum. La pente de toit des vérandas ne pourra pas être inférieure à 30%.

Le raccordement de deux systèmes de toitures pourra être réalisé par une couverture à pente unique ou par une terrasse si cela concerne un pourcentage inférieur à 20% de la surface couverte. Cette disposition pourra s'appliquer aux garages dans la limite de 60 m<sup>2</sup>.



Les garages enterrés sont admis sous réserve de restituer le terrain naturel d'origine après travaux ou de traiter la toiture sous forme de terrasse aménagée en liaison avec l'habitation.

Pour les constructions annexes non accolées, seules les toitures à deux pans sont acceptées.

Ces annexes avec toitures seront couvertes avec des matériaux de couverture identiques à ceux des bâtiments principaux.

A l'exception des vérandas et sous réserve d'une insertion soignée dans le site, les matériaux de couverture devront respecter les couleurs du nuancier annexé au dossier de PLU.

Dans le cas d'édification de constructions groupées ou simultanées, une seule couleur de toiture sera acceptée.

## Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. En tout état de cause, l'édification de clôtures est subordonnée à une déclaration préalable.

D'une hauteur de 1,50 m maximum doivent être constituées par des haies vives, grilles, grillages ou tout dispositif à claire-voie comportant ou non un mur bahut de 0,60 m maximum de hauteur.

En bordure des voies ouvertes à la circulation publique, la hauteur maximum des clôtures pourra être limitée à 0,80 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 AUb 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES**

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

- pour les constructions à usage d'habitation :  
2 places de stationnement par logement.
- pour l'habitat financé avec un prêt aidé de l'Etat  
1 place par logement
- pour les lotissements et constructions groupées  
0,5 place banalisée par lots dans les lotissements de plus de quatre lots arrondis au nombre entier supérieur, en plus des besoins propres à chaque construction.
- pour les constructions à usage de bureaux :  
1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par employé.
- pour les constructions à usage hôtelier et ou de restauration :  
1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par 10 m<sup>2</sup> de salle de restaurant.
- pour les constructions à usage commercial ou artisanal :  
1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de SHON avec un minimum d'une place par employé.

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 AUb 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Sans objet.

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

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

Le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,20.

**Dans le secteur AUbo**, le coefficient d'occupation du sol est fixé à 0,25.

## **ZONE AUx**

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

#### **ARTICLE AUx 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées au chapitre 2 de l'article AUx2.

#### **ARTICLE AUx 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 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 constructions sous réserve d'une part d'être directement liées à l'activité industrielle, artisanale, commerciale, d'hébergement hôtelier et d'autre part d'être raccordées aux équipements publics.

Les logements de fonction sont admis si une présence permanente est jugée strictement nécessaire à l'activité et s'ils respectent les conditions cumulatives suivantes :

- ils sont intégrés au bâtiment d'activité,
- ils sont liés à la maintenance ou au gardiennage des installations prévues dans la zone,
- dans la limite de 1 logement par activité et à condition que la SHON du logement ne dépasse pas 100 m<sup>2</sup>.

Les annexes fonctionnelles à condition d'être liées aux constructions autorisées dans la zone.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à condition d'être compatibles avec l'aménagement de la zone.

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

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

Un 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 aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

### 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 celle 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 et au déneigement.

### 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 6 m de plate-forme hors talus. Une emprise supérieure pourra être imposée selon l'importance de l'opération envisagée ;
- les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ;
- les voies privées nouvelles devront de préférence être raccordées aux deux extrémités aux voies publiques ou privées existantes ou à créer. Pour les liaisons piétonnes, il sera prévu un raccordement minimum de deux mètres de largeur (voie piétons/cycles) ;
- les voies privées en impasse doivent être aménagées afin de permettre aux véhicules privés et à ceux des services publics (lutte contre l'incendie, déneigement, stockage de la neige etc.) de faire demi-tour.

## **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 :

- Eaux usées : toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En outre, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur. Plus spécifiquement, les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement, sauf si ces dernières sont en quantité assez faible pour que leur dilution résultant de ce mélange n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut-être subordonnée notamment à un pré-traitement 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 à une capacité insuffisante, les opérations devront présenter un dispositif individuel d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement, y compris dans les fossés des routes départementales.

Dans tous les cas, le traitement des eaux pluviales devra respecter les dispositions spécifiques précisées 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 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 ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau électrique.

Les raccordements aux réseaux doivent être enterrés.

#### Télédiffusion :

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

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

Non réglementées.

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

Les constructions doivent s'implanter en retrait de 6 m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif doivent s'implanter en retrait de 1m minimum par rapport aux limites des voies et emprises publiques.

### **ARTICLE AUx7 : 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 séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 m.

Les constructions annexes non habitables peuvent être édifiées jusqu'en limite des propriétés privées voisines, à condition que leur hauteur côté limite n'excède pas 2,50 m à la sablière et 3,50 m en tout point de la couverture du toit, par rapport aux terrains naturel et aménagés situés à l'aplomb.

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

Dans le cadre de l'aménagement à ciel ouvert du Ruisseau des Voisins, un recul de 10 m par rapport à l'axe du ruisseau sera imposé.

**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 n'est pas limité.

**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 13 m, à l'exclusion des ouvrages techniques tels que souches de cheminée, cages d'ascenseur, ventilations.

Pour les équipements publics et 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.

**ARTICLE AUx 11 : ASPECT EXTERIEUR**

Dispositions générales applicables à toutes les constructions autorisées dans la zone sauf les équipements publics et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

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.

Les constructions, par leur composition et leur accès, doivent s'adapter au terrain naturel.

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 bâtiments, quelle que soit leur destination et les terrains, même s'ils sont utilisés pour des aires de stockage, devront être entretenus de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone AUx n'en soient pas altérés.

**Façades**

Sont interdits les imitations de matériaux ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits, tels que parpaings de ciment ou briques de montage.

Les maçonneries destinées à être enduites recevront un parement de type enduit lissé, écrasé ou brossé.

En fonction de l'environnement et de la nature du projet, un parement qualitatif pourra être imposé sur la façade principale.

Un soin particulier sera apporté aux façades situées en bordure des voies principales de desserte.

Les teintes des bâtiments seront de tonalités soutenues mais non agressives avec des couleurs conformes au nuancier déposé en mairie. Les teintes blanc et noir seront interdites.

## Toitures

La pente des toitures sera en relation avec celle des ouvrages situés dans l'environnement. Les toitures terrasses et à plusieurs pans sont admises. Les matériaux de couverture devront respecter les couleurs du nuancier annexé au dossier de PLU.

## Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. D'une hauteur de 2,00 m maximum, elles doivent être constituées par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie, comportant ou non un mur bahut de 0,50 m maximum de hauteur. Les clôtures constituées de toiles plastifiées ou toute adjonction de toiles plastifiées à une clôture sont interdites.

Afin de garantir une insertion paysagère, les clôtures composées d'un grillage seront de préférence doublées par une haie végétale implantée dans le respect des prospects.

## Dispositions spécifiques applicables uniquement aux équipements publics et 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 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.

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

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

- pour les constructions à usage de commerces et bureaux, 1 place de stationnement par tranche de 40 m<sup>2</sup> de SHON avec au minimum 1 par établissement
- pour les établissements artisanaux et industriels, 1 place de stationnement par 50 m<sup>2</sup> de SHON.
- pour l'hébergement hôtelier : 1 place par unité d'hébergement
- pour les entrepôts : 1 place de stationnement par tranche de 200 m<sup>2</sup>
- pour les logements de gardiennage : 2 places/logement

Pour les équipements publics, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, 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.

Tout commencement d'une tranche donne lieu à une place supplémentaire de stationnement.

Chaque place doit disposer y compris les circulations d'une surface minimum de 25 m<sup>2</sup>.

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.

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 stationnements s'applique au projet sans possibilité de déduction de la norme appliquée à l'état initial.

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

Les espaces de stockage et les stationnements seront obligatoirement implantés en façade arrière des bâtiments et en aucun cas en bordure des voies et emprises publiques.

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 plantations d'arbres ou d'arbustes devront favoriser une meilleure intégration des installations. Seules les essences locales seront autorisées. Le choix des essences, leur mode de groupement et leur taille devront prendre en compte les caractéristiques du paysage local (haies champêtres, bocagères, bosquets, verger, arbres isolés, etc.).

Les surfaces non bâties et non aménagées en circulation, aires de service et de stationnement seront obligatoirement plantées.

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

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

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

## TITRE III

### DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

#### ZONE A avec secteur At

#### 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 sont interdites excepté les constructions et installations dont l'implantation dans la zone est reconnue indispensable à l'activité agricole et justifiée par les impératifs de fonctionnement de l'exploitation.

**Dans le secteur At**, les installations et travaux divers sont interdits.

#### ARTICLE A 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après :

##### **A2-1 : Bâtiments et installations agricoles**

- Les bâtiments et installations agricoles ne sont admis qu'à la condition que leur implantation dans la zone soit reconnue indispensable à l'activité agricole, justifiée par l'importance de l'exploitation et ses impératifs de fonctionnement et sous réserve d'une localisation adaptée au site.
- Les boxes à chevaux devront être accolés à des bâtiments préexistants ou à proximité immédiate
- Les centres équestres devront être aménagés dans des bâtiments agricoles préexistants
- Les bâtiments destinés au stockage par le producteur de son matériel agricole ou de ses récoltes devront être implantés sur le site principal de l'activité de l'exploitation ou justifier de l'implantation projetée par des impératifs techniques ou fonctionnels
- Les serres et tunnels sont admis sous réserve d'une étude d'insertion dans le site et en dehors du secteur At
- Le camping à la ferme
- Les annexes des exploitations agricoles préexistantes et autorisées dans la zone, et notamment :
  - les points de vente de leurs productions sous réserve d'être aménagés dans un bâtiment existant sur le site de l'exploitation, ou accolés à l'un de ces bâtiments et dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHON. En cas d'impossibilité technique ou de sécurité des annexes non accolées pourront être tolérées sous réserve d'une implantation à proximité immédiate de l'exploitation et d'une insertion soignée dans le site.
  - les gîtes : ceux-ci devront obligatoirement être aménagés à l'intérieur du volume des constructions existantes de l'exploitation.

- Le logement de fonction nécessaire au fonctionnement des exploitations agricoles professionnelles, sous les conditions cumulatives suivantes :
  - nécessité de résider sur le site principal de l'activité de l'exploitation, appréciée en fonction de la nature et de l'importance de l'activité agricole de l'exploitation ;
  - être implantés, selon la nature de l'activité, dans ou à proximité immédiate des bâtiments de l'exploitation préexistante et de former un ensemble cohérent avec ces derniers ;
  - soit un seul bâtiment à usage de logement par exploitation (en cas de plusieurs logements, ils devront être soit accolés, soit intégrés dans le volume d'un seul bâtiment), soit logements aménagés sous forme de réhabilitation ou réaffectation de constructions existantes : dans tous les cas, la surface ne devra pas dépasser 120 m<sup>2</sup> de SHON par logement et leur nombre devra être en rapport avec l'importance de l'activité agricole de l'exploitation ;
  - sortie du chemin d'accès à l'habitation commune avec celle de l'exploitation, sauf impossibilité technique.

### **A2-2 : Bâtiments existants**

Hormis pour les bâtiments prévus à l'article A2-1, la gestion des bâtiments existants dans la zone est soumise aux conditions suivantes :

- La reconstruction d'un bâtiment sinistré est autorisée dans les quatre ans suivant le sinistre dans l'enveloppe du volume ancien, à condition que sa destination soit conservée ou soit conforme aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone. Le respect des autres règles de la zone n'est pas exigé, à l'exception de l'article 11.

### **A2-3 : Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif**

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif et dont l'implantation dans la zone est justifiée par des impératifs techniques de fonctionnement du service, sont admis sous réserve de ne pas porter atteinte à l'activité agricole et de prendre toutes les dispositions pour limiter au strict minimum la gêne qui pourrait en découler, et pour assurer une bonne intégration dans le site.

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

### **ARTICLE A 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, 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 fonction de l'exploitation 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, à l'agrément et à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'adduction d'eau potable. En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable dûment justifiée, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée.

##### Assainissement

- Eaux usées : 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 et la construction 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 d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

##### Energies et communications :

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

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

##### Ordures ménagères :

Pour des raisons sanitaires et de sécurité, il pourra être imposé en bordure du circuit de ramassage un emplacement destiné à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

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

Néant.

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

##### Généralités

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

## Implantation

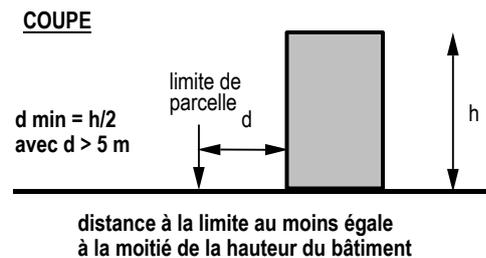
Les constructions doivent s'implanter en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. En bordure des routes départementales n°172 et 272, ce recul est porté à 18 m de l'axe de la voie hors agglomération.

Les éléments en saillies comme les balcons et les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects, excepté lorsqu'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies.

### **ARTICLE A 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 doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.



Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospects.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites des propriétés voisines.

### **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**

Néant.

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

Pour les bâtiments professionnels, la différence d'altitude en tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 12 m.

Pour le logement de fonction édifié séparément des bâtiments professionnels, la différence d'altitude en tout point de la construction (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues) et le point du terrain situé à l'aplomb avant et après terrassement ne doit pas dépasser 9 m.

## **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.

### **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 le logement de fonction autorisé, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UB.

### **Toitures**

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.

Pour les habitations autorisées, on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UB.

### **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 1,20 m, elles devront être d'aspect sobre et de type agricole.

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 insertion dans le site pourra être refusé.

#### **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.

#### **ARTICLE A 13 : ESPACES LIBRES ET 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, verger, arbres isolés, etc.).

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

#### **ARTICLE A 14 :**

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas limité.

## **TITRE IV**

### **DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**

#### **ZONES N** **et N indicées Nc et Nh**

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

#### **ARTICLE N 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

Sont interdits les carrières et extractions de matériaux, les dépôts de matériaux de caractère nocif ou inesthétique à l'air libre, même à titre provisoire.

#### **Dans le secteur Nh (zone humide) :**

Tout remblai et tout drainage sont interdits.

#### **ARTICLE N 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.
- 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.
- 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 :**

### **Dans l'ensemble de la zone N :**

- les défrichements (sauf dans les espaces boisés classés)
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, 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 sentiers de promenade et les sentiers thématiques
- 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>

### **Dans le secteur Nc (construit) :**

#### **- Les travaux de réfection des bâtiments existants**

l'extension du volume existant d'un bâtiment est admise selon le principe suivant :

- pour les constructions existantes et inférieures ou égales à 90 m<sup>2</sup> de SHON l'extension est admise jusqu'à 120 m<sup>2</sup> de SHON; pour les constructions supérieures à 90 m<sup>2</sup> de SHON, l'extension de 30% de la surface existante est admise. Cette limitation ne s'applique pas aux bâtiments industriels et commerciaux préexistants

et dans la mesure où :

- sa destination est conservée, sauf en cas de transformation à usage touristique
- son alimentation en eau potable est possible par le réseau public
- son assainissement est possible par le réseau public ou conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuel
- il est desservi 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,

#### **- Les annexes fonctionnelles non habitables des bâtiments existants**

Les annexes fonctionnelles des bâtiments existants sont admises et seront de préférence accolées aux constructions préexistantes. Néanmoins des annexes non accolées sont tolérées à l'intérieur de la zone Nc, dans la limite d'une annexe par construction existante plus une piscine le cas échéant, et sous réserve d'une insertion soignée dans le site.

## **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, à l'agrément et à l'accueil du public doivent être raccordés au réseau public d'adduction d'eau potable. En cas d'impossibilité technique de branchement au réseau public d'eau potable dûment justifiée, l'utilisation d'une ressource privée à des fins alimentaires peut être envisagée.

### Assainissement - eaux usées

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 conforme à la carte d'aptitude des sols à l'assainissement individuelle est admis.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières est strictement interdite.

### 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 d'évacuation adapté aux aménagements projetés qui ne se rejette pas dans les dispositifs d'assainissement.

### Energies et communications :

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

Les raccordements aux réseaux doivent obligatoirement être enterrés.

### Télédiffusion

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

### Ordures ménagères :

Pour des raisons sanitaires et de sécurité, il pourra être imposé en bordure du circuit de ramassage un emplacement destiné à recevoir les conteneurs d'ordures ménagères.

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

Néant.

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

### Généralités

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

## Implantation

**Dans le secteur Nc** les constructions doivent s'implanter en retrait de 10 mètres minimum par rapport à l'axe de la voie. En bordure des routes départementales n°172 et 272, ce recul est porté à 18 m de l'axe de la voie hors agglomération.

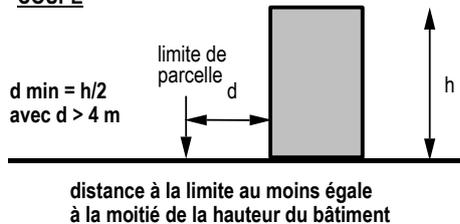
Les éléments en saillies comme les balcons et les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs, excepté lorsqu'ils présentent une gêne ou un risque pour la circulation.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics doivent être implantés à 1 m minimum des emprises publiques et des voies.

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

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

#### COUPE



Les constructions annexes peuvent être édifiées jusqu'à 1,00 m de la limite des propriétés privées voisines à condition que leur hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel et qu'aucune façade bordant les propriétés voisines ne dépasse 8 m et que la longueur cumulée des façades contigües ne dépasse pas 10 m.

Les débordements de toiture jusqu'à 1,20 m ne seront pas pris en compte dans le calcul des prospectifs.

Les constructions d'intérêt public ou d'intérêt général et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics dont la hauteur en limite n'excède pas 3,50 m au faîtage par rapport au terrain naturel doivent respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites 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.

### **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 insertion dans le site sera refusé.

**Dans le secteur Nc** on se référera aux prescriptions de l'article 11 de la zone UB.

### **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.

#### **Dans le secteur Nc**

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

- pour les constructions à usage d'habitation :  
2 places de stationnement par logement.

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

Les espaces boisés figurant au plan de zonage 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 :**

Le coefficient d'occupation n'est pas limité.