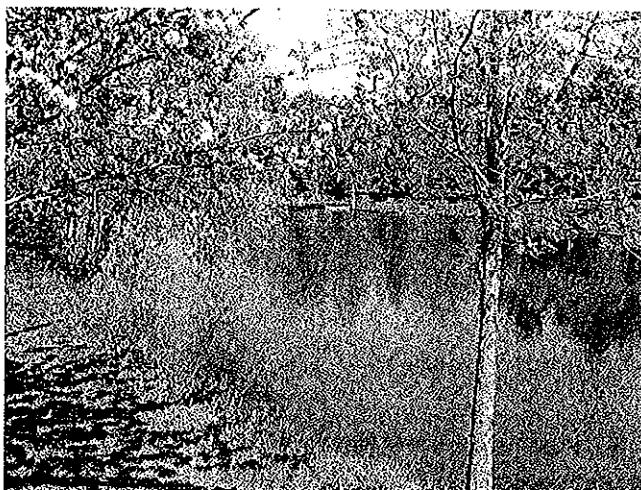




modification.

*Révision simplifiée
du Plan d'Occupation
des Sols*



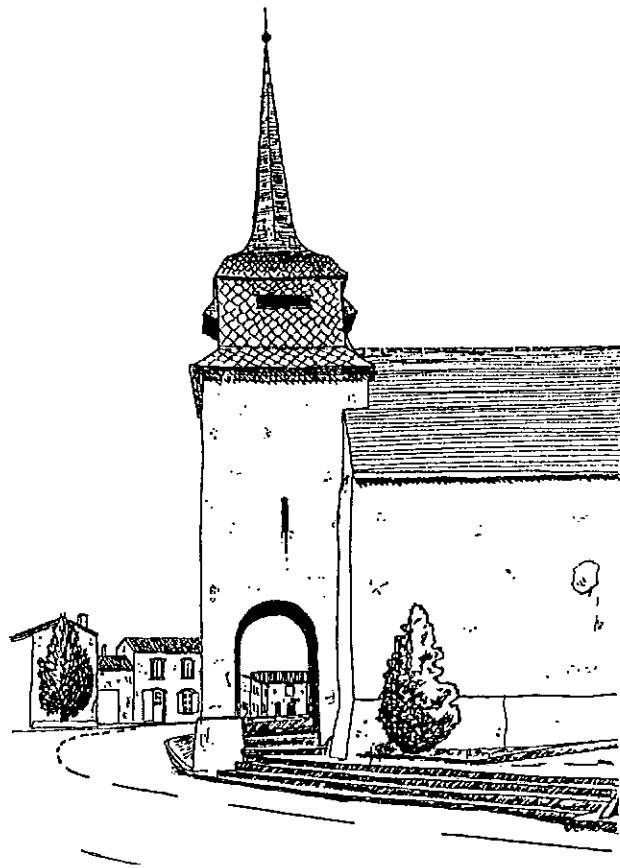
*COMMUNE DE
SAINT-SAUVEUR
DE LANDEMONT*

Année 2010

C O M M U N E
D E

ST SAUVEUR DE LANDEMONT

Plan d'Occupation des Sols



3

Réglement

P.O.S.	PRESCRIT	PROJET ARRETE	PUBLIE	APPROUVE
ELABORATION	Le 08.03.93	Le 12.06.98	Le 03.02.99	Le 10 09 99
REVISION	Le			Le
MODIFICATION	//////////	//////////	Le	Le
MODIFICATION	//////////	//////////	//////////	Le
MODIFICATION	//////////	//////////	//////////	Le

Vu pour être annexé à la décision municipale
en date de ce jour.

Le Maire :



ARCHIDEE

Jean-Noël MAURY & Patrice METIVIER - Architectes D.P.L.G. - Urbanistes

Sylvie PORTIER Paysagiste D.P.L.G

134 Route de Vertou 44200 NANTES - 12 Rue Charles Milcendeau 85300 CHALLANS

Page intentionnellement blanche.

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone UA	Page 15
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone UB	Page 23
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone UY	Page 33

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Chapitre 1 - Dispositions applicables à la zone NA	Page 43
secteur NAa	Page 45
secteur NAb	Page 53
secteur NAl	Page 63
secteur NAy	Page 71
Chapitre 2 - Dispositions applicables à la zone NB	Page 79
Chapitre 3 - Dispositions applicables à la zone NC	Page 89
Chapitre 4 - Dispositions applicables à la zone ND (dont secteurs NDf, NDI et NDh)	Page 99

Page intentionnellement blanche

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

Page intentionnellement blanche

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de SAINT SAUVEUR DE LANDEMONT

Il fixe en application des articles R.123.21 et R123.22 du Code de l'Urbanisme, les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols dans les zones définies à l'article 3 ci-après.

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

2.1. - Les articles législatifs du Code de l'Urbanisme restent applicables et notamment :

Article L.111.9 - (L. N° 76.1285, 31 décembre 1976 - art.5 ; Loi N° 83.8 du 7 janvier 1983, art. 75)

« L'autorité compétente peut surseoir à statuer dans les conditions définies à l'article L.111.8 dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, sur les demandes d'autorisations concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération ».

Article L.111.10 - (L. n° 76.1285, du 31 Décembre 1976 ; L. n° 85.729, du 18 juillet 1985)

« Lorsque des travaux, des constructions des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, le sursis à statuer peut opposé, dans les conditions définies à l'article L.111.8, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été pris en considération (loi 83.8 du 7 janvier 1983 art.75.1) par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités. L'autorité compétente peut surseoir à statuer, dans les mêmes conditions, sur les demandes d'autorisation concernant les travaux, constructions ou installations susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement qui a été prise en considération par le Conseil Municipal ou l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, ou dans le périmètre

des opérations d'intérêt national, par le représentant de l'Etat dans le département. La délibération du Conseil Municipal ou de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou l'arrêté de l'autorité administrative qui prend en considération le projet d'aménagement délimite les terrains concernés. Le sursis à statuer ne peut être prononcé que si l'acte décidant la prise en considération a été publié avant le dépôt de la demande d'autorisation. La décision de prise en considération cesse de produire effet, si dans un délai de dix ans à compter de son entrée en vigueur, l'exécution des travaux publics ou la réalisation d l'opération d'aménagement n'a pas été engagée.

Article L.421.5

« Lorsque compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés ».

2.2. - Les articles réglementaires suivants du Code de l'Urbanisme qui sont d'ordre public restent applicables nonobstant les dispositions du P.O.S.

Article R.111.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leur dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Article R.111.3

La construction sur des terrains exposés à un risque tel que inondation, érosion, affaissement, éboulement, avalanches, peut si elle est autorisée, être subordonnée à des conditions spéciales.

Ces terrains sont délimités par arrêté préfectoral pris après consultation des services intéressés et enquête dans la forme prévue par le décret N° 59.701 du 6 juin 1959 relatif à la procédure d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et avis du Conseil Municipal.

Article R.111.3.2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111.4 (Décret) N° 77.775 du 7 janvier 1977, art 5)

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.
- b) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,

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

Article R.111.14.2 (D. n° 77.1141, 12 Octobre 1977)

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L 200.1 du Code Rural (*ancien article 1^{er} de la loi du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature*). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions,

par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111.15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme, telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressants les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1^{er} octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R.122.22.

Article R.111.21

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

2.3. - Restent applicables les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation et l'utilisation du sol dont une liste est jointe en annexe du document.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan d'Occupation des Sols (P.O.S) est divisé en zones urbaines équipées ou en voie d'équipement et en zones naturelles non équipées.

① **Zones urbaines** : ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement, sont :

- la zone d'habitat dense, repérée par l'indice UA,
- la zone d'habitat de densité intermédiaire, repérée par l'indice UB,

② **Zones naturelles** : ces zones, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement, sont :

- ◆ la zone d'urbanisation future, repérée par l'indice NA ; cette zone est constituée des secteurs : NAA, NAb, et NAY .
- ◆ la zone faiblement urbanisée et desservie partiellement par des équipements repérée par l'indice NB ;
- ◆ la zone agricole protégée, repérée par l'indice NC ;
- ◆ la zone de protection des espaces naturels, des sites, des paysages et du patrimoine historique, ainsi que des secteurs soumis à des risques, repérée par l'indice ND ; cette zone comporte les secteurs NDf, NDh et NDI.

De plus :

Le plan de zonage comporte les **emplacements réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, qui font l'objet d'une liste en annexe et sont repérés sur les documents graphiques par des croisillons inclinés.

Le plan de zonage indique également les **espaces boisés classés** (trame spécifique de l'article L.130.1 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 4 - ADAPTATION MINEURES - AUTORISATIONS SPECIALES

Les dispositions des articles 3 à 13 du règlement de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

Page intentionnellement blanche

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Cette zone d'habitat concentré, d'équipements et d'activités non nuisantes correspond au centre bourg ancien de la commune et aux terrains équipés sur lesquels peut s'étendre l'urbanisation.

Elle se caractérise par la pluralité de ses fonctions (habitat, commerce, équipements collectifs...), sa forte densité et son bâti construit en général en continu et à l'alignement. Il convient d'y encourager les habitations, ainsi que les activités et équipements non nuisants.

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

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Les rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs annexes
 - hôtelier,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - de bureaux et services,
 - de stationnement,
 - d'abri de jardin,
- les lotissements d'habitations,
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux.

1.3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage artisanal, les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension, à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage,
 - que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
- ces conditions étant cumulatives ;
- Les dépôts de véhicules sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité existante dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées et si la topographie l'exige.

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en UA 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprises.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cas d'un changement d'affectation, le raccordement au réseau pourra être exigé.

Les éventuels réseaux d'alimentation par captage, forage ou puits particuliers seront réalisés indépendamment du réseau public d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'un changement d'affectation, le raccordement au réseau pourra être exigé.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Dans le but de préserver le caractère du milieu bâti, les constructions nouvelles principales doivent être édifiées, pour tous leurs niveaux, à l'alignement par rapport aux voies, ou en harmonie avec les constructions voisines en bon état si elles sont implantées en retrait.

Dans le cas d'un retrait supérieur à 5 mètres, il peut être imposé un dispositif de clôture ou autre préservant la continuité visuelle des façades.

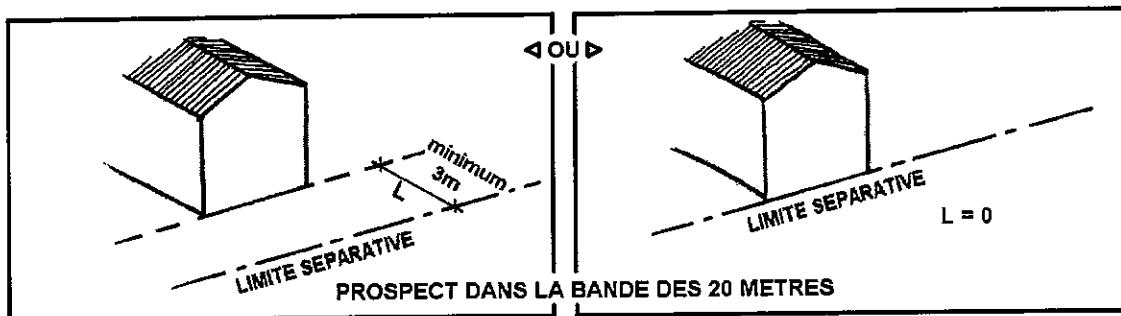
Toutefois, dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations, etc.) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot ou un terrain présentant une façade sur voie supérieure à celle des terrains avoisinants, des dispositions différentes peuvent également être autorisées.

Aucune disposition particulière n'est exigée pour l'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonnes et/ou cyclables.

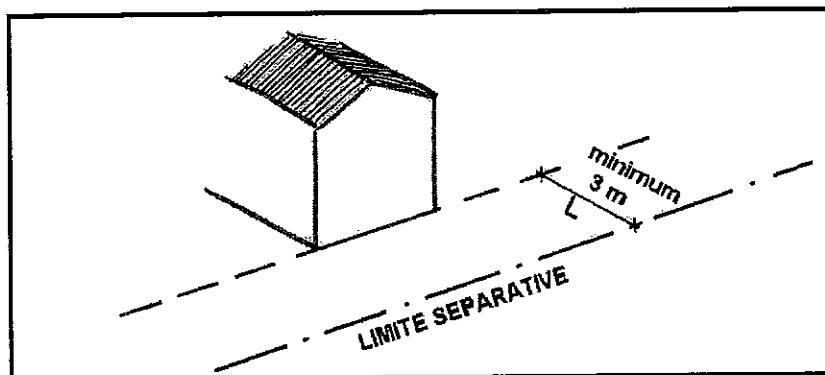
ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du

bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



7.2. Au delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



Toutefois, toujours au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement, avec une tolérance de 1,5 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin,
- lorsque les propriétaires voisins édifient des bâtiments accolés par une suite sensiblement équivalente.

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

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas de configuration particulière du relief des disposition différentes peuvent être envisagées en cohérence avec les constructions voisines.

10.1. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

10.2. Hauteur relative

Sans objet.

10.3. Gabarit des constructions

Sans objet.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Types de matériaux

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.
Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Traitements des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont proscrites ; les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citermes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

Couverture

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles demi-rondes, sur des toitures de faible pente (30° maximum). D'autres matériaux peuvent éventuellement être autorisés en fonction de l'environnement ou de la nature de la construction (ardoises, ...).

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Clôtures

L'emploi de plaques de béton moulé est interdit en façade, et sur la marge de recul éventuel.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m.

Pour ce qui concerne les caractéristiques du bâti traditionnel, on pourra se reporter à la partie consacrée aux constructions dans le rapport de présentation du P.O.S.

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement correspondant aux besoins des constructions, il est exigé deux places de stationnement par logement dans les cas d'opérations portant sur trois logements et plus, que ce soit :

- en construction neuve,
- en réaménagement de locaux existants ayant préalablement une autre destination,
- en réaménagement d'un immeuble ayant déjà un usage de logement, dans la mesure où il y a création d'au moins un logement supplémentaire et que le nombre total est égal à 3 ou plus,
- en cas de combinaison des cas de figure qui précèdent.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences locales et diversifiées pourront être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions et installations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

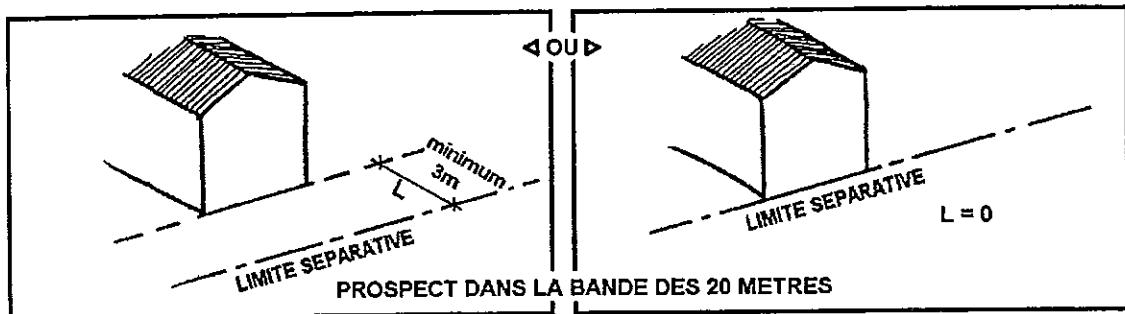
ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

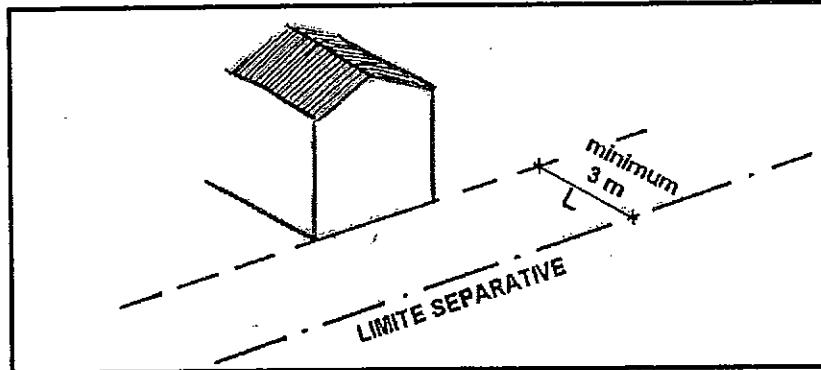
MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU POS

ARTICLES UA7, UB7, NAa7, NAb7, NB7 ET NC7 AVANT MODIFICATION :

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



7.2. Au delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.

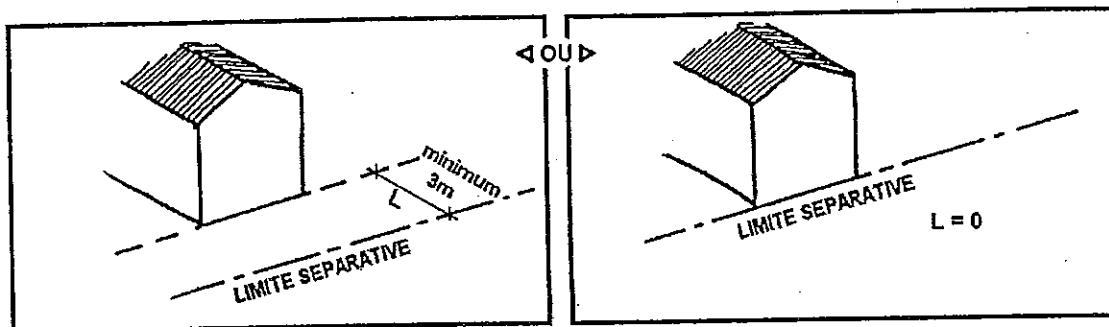


Toutefois, toujours au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement avec une tolérance de 1,5 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin,
- lorsque les propriétaires voisins édifient des bâtiments accolés par une suite sensiblement équivalente.

ARTICLES UA7, UB7, NAa7, NAb7, NB7 ET NC7 APRES MODIFICATION :

Toute construction doit être implantée sur la limite séparative ou à 3 m minimum de la limite séparative.



Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Cette zone d'habitat moyennement concentrée peut accueillir des constructions pavillonnaires, groupées ou non, et de petits immeubles collectifs, ainsi que des activités et des équipements compatibles avec son caractère résidentiel.

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

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Les rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme

1.2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- **Les constructions à usage :**

- d'habitation et leurs annexes (accolés ou non),
- hôtelier,
- d'équipement collectif,
- de commerce,
- de bureaux et services,
- de stationnement,
- d'abri de jardin,

- les lotissements d'habitations,

- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux.

1.3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage artisanal, les installations classées pour la protection de l'environnement et leur extension, à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage,
 - que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
- ces conditions étant cumulatives ;
- Les dépôts de véhicule sont autorisés à condition qu'ils soient liés à une activité existante dans la zone ;
- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées et si la topographie l'exige.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en UB 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprises.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cas d'un changement d'affectation, le raccordement au réseau pourra être exigé.

Les éventuels réseaux d'alimentation par captage, forage ou puits particuliers seront réalisés indépendamment du réseau public d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est

techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'un changement d'affectation, le raccordement au réseau pourra être exigé.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

Les constructions seront édifiées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes à modifier ou à créer.

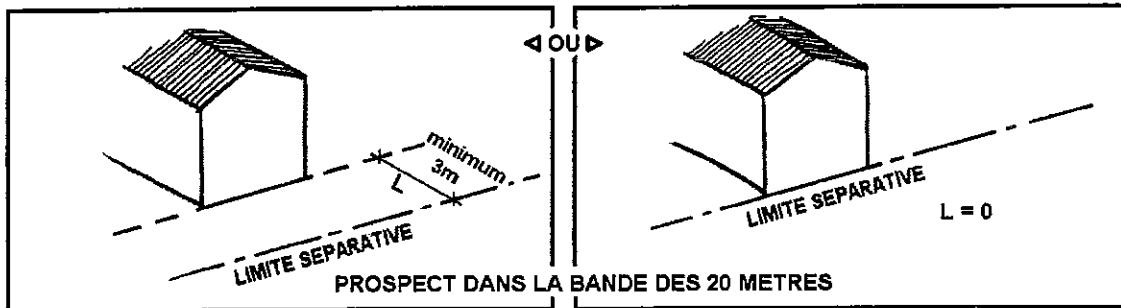
Toutefois, dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations, etc.) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, des dispositions différentes peuvent également être autorisées.

Aucune disposition particulière n'est exigée pour l'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonnières et/ou cyclables.

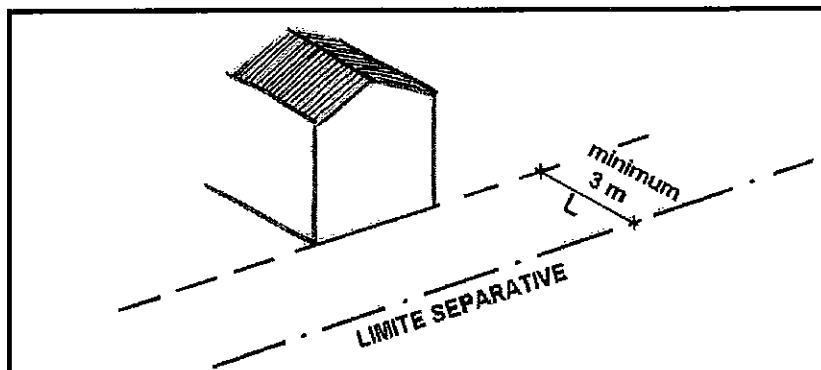
ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du

bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



7.2. Au delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



Toutefois, toujours au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement avec une tolérance de 1,5 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin,
- lorsque les propriétaires voisins édifient des bâtiments accolés par une suite sensiblement équivalente.

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

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas de configuration particulière du relief des disposition différentes peuvent être envisagées en cohérence avec les constructions voisines.

10.1. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

10.2. Hauteur relative

Sans objet.

10.3. Gabarit des constructions

Sans objet.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des milieux avoisinants, du site et des paysages. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Types de matériaux

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont proscrites ; les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

Couverture

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles demi-rondes, sur des toitures de faible pente (30° maximum). D'autres matériaux peuvent éventuellement être autorisés en fonction de l'environnement ou de la nature de la construction (ardoises, ...).

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Pour ce qui concerne les caractéristiques du bâti traditionnel, on pourra se reporter à la partie consacrée aux constructions dans le rapport de présentation du P.O.S.

Clôtures

L'emploi de plaques de béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul éventuel.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m ; dans certains cas, une hauteur moindre pourra être exigée pour des raisons de sécurité routière.

Les clôtures éventuelles constituées notamment par une haie vive doivent être composées de plusieurs essences locales diversifiées. On trouvera des recommandations de plantations dans la partie consacrée au paysage dans la troisième partie du rapport de présentation du P.O.S..

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. pour les constructions en usage d'habitation, 2 places par logement ;
2. pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 40 m² de surface hors œuvre nette affectées à cette activité ;
3. pour les établissements artisanaux, 1 place pour 60 mètres carrés de surface hors œuvre nette. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réservier pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
4. pour les établissements commerciaux, le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :
 - si cette surface est inférieure à 200m² : 1 place par fraction de 50 m²,
 - si cette surface est supérieure à 200 m² : 4 places + 1 place supplémentaire par fraction de 20 m² excédant 200 m².
5. pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de place de stationnement, sans cumuler les deux normes ;
6. pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil ;
7. pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} degré ; 2 places par classe du 2^{ème} degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux-roues ;
8. pour les salles de spectacles ou de réunion, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain de localisation agréée par la municipalité, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdites places de stationnement.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences locales et diversifiées pourront être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions et installations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols. (C.O.S) est égal à 0.50.

Dans le cas d'une étude d'ensemble d'habitations individuelles groupées portant sur trois logements au moins, ainsi que dans le cas d'une opération comprenant plusieurs habitations édifiées en ordre continu, le C.O.S. est porté à 0.80.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements d'infrastructure.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

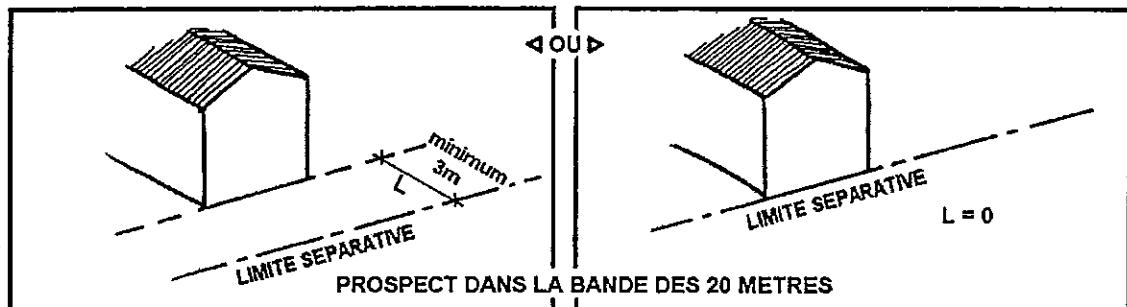
Le dépassement du C.O.S n'est pas autorisé.

Page intentionnellement blanche

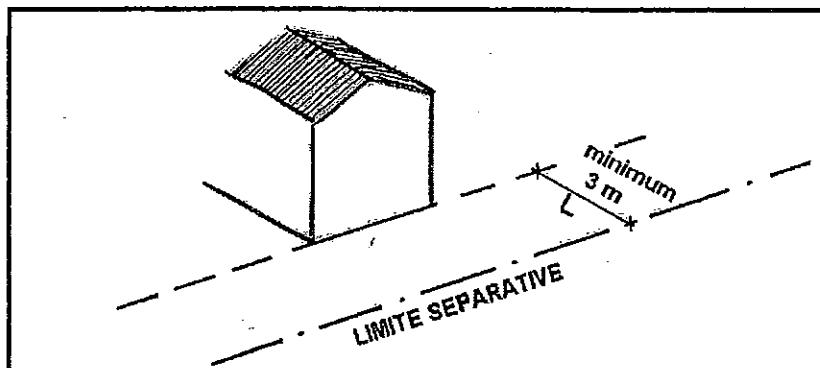
MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU POS

ARTICLES UA7, UB7, NAa7, NAb7, NB7 ET NC7 AVANT MODIFICATION :

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



7.2. Au delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



Toutefois, toujours au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement avec une tolérance de 1,5 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin,
- lorsque les propriétaires voisins édifient des bâtiments accolés par une suite sensiblement équivalente.

Page intentionnellement blanche.

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UY

Il s'agit d'une zone d'activités réservée aux constructions à usage industriel, artisanal, de dépôt, de service, de bureau et de commerce exclusivement liées à l'activité existante.

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

ARTICLE UY 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Les rappels :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. Sont admises, à la condition d'être exclusivement liées à l'activité existante à la date de publication du P.O.S., les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage :
 - de commerce et d'artisanat,
 - de bureau et service,
 - industriel,
 - d'entrepôts,
 - de stationnement,
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs extensions dans la mesure où elles sont destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements construits dans la zone et dans la mesure où leur emprise est intégrée au volume des bâtiments à usage d'activité.

ARTICLE UY 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en UY 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent mesurer 5 mètres de largeur de chaussée minimum.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Accès

Les accès qui sont susceptibles d'être empruntés pour la défense contre l'incendie ou la protection civile doivent avoir un largeur minimum de 4 mètres.

Des accès peuvent être refusés s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE UY 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les éventuels réseaux d'alimentation par captage, forage ou puits particuliers seront réalisés indépendamment du réseau public d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UY 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet

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

Les constructions seront édifiées à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, qu'elles soient existantes à modifier ou à créer.

Ces retraits ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Tout bâtiment et tout dépôt doivent être éloignés des limites séparatives de 6 mètres au moins. Toutefois, tout bâtiment peut être implanté en limite de propriété lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

Ce retrait ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UY 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal. Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de sécurité.

ARTICLE UY 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE UY 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas de configuration particulière du relief des disposition différentes peuvent être envisagées en cohérence avec les constructions voisines.

10.1. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres au faîte ou à l'acrotère.

10.2. Hauteur relative

Sans objet.

10.3. Gabarit des constructions

Sans objet.

ARTICLE UY 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivelingement...).

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

Façades :

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Les revêtements de façade pourront être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques.

Les angles devront être traités (en particulier dans les cas d'usage du bac acier) en évitant les arêtes vives.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Extensions ultérieures

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

Abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont proscrites.

Les stockages extérieurs (matériaux...) ne devront pas nuire à l'aspect général du site. Des dispositions devront être prises afin de masquer les dépôts qui ne devront pas être visibles à partir des espaces publics.

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation (essences locales et diversifiées) pourra être exigé pour contribuer à « fondre » les bâtiments et installations dans le paysage.

Clôtures

Les clôtures seront réalisées en maillage métallique plastifié ou laqué. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

ARTICLE UY 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 40 m² de surface hors œuvre nette affectées à cette activité ;
2. pour les établissements artisanaux, 1 place pour 60 mètres carrés de surface hors œuvre nette. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réservier pour le stationnement des véhicules utilitaires ;

3. pour les établissements commerciaux, le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :

- si cette surface est inférieure à 200m² : 1 place par fraction de 50 m²,
- si cette surface est supérieure à 200 m² : 4 places + 1 place supplémentaire par fraction de 20 m² excédant 200 m².

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE UY 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les haies et les boisements existants devront, dans la mesure du possible, être conservés et entretenus.

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences locales et diversifiées pourront être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions et installations.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

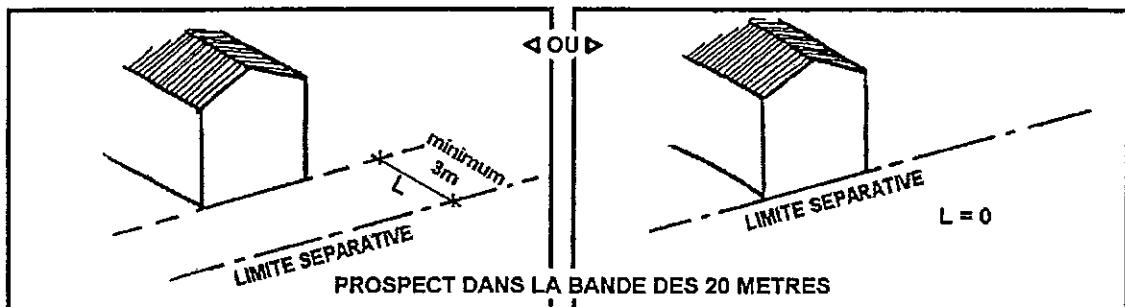
ARTICLE UY 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

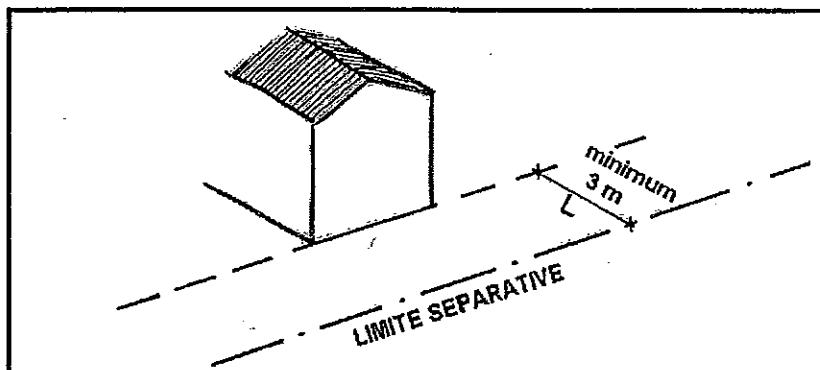
MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU POS

ARTICLES UA7, UB7, NAa7, NAb7, NB7 ET NC7 AVANT MODIFICATION :

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



7.2. Au delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.

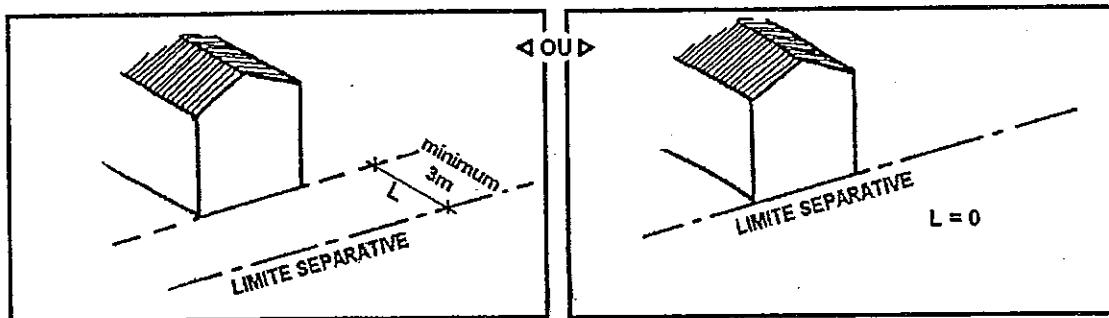


Toutefois, toujours au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement avec une tolérance de 1,5 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin,
- lorsque les propriétaires voisins édifient des bâtiments accolés par une suite sensiblement équivalente.

ARTICLES UA7, UB7, NAa7, NAb7, NB7 ET NC7 APRES MODIFICATION :

Toute construction doit être implantée sur la limite séparative ou à 3 m minimum de la limite séparative.



TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NA

Cette zone naturelle est réservée à l'urbanisation future et comprend actuellement des terrains peu ou non équipés. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel de la zone avant tout.

La zone NA est constituée de 4 secteurs dans lesquels il convient d'éviter toute urbanisation anarchique, et au contraire d'y encourager les opérations d'ensemble portant sur des programmes de constructions.

Le secteur NAA est destiné à l'extension urbaine à moyen long terme dont l'échéance et la destination ne sont pas encore précisément fixées. Aussi, dans le secteur NAA, les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à l'occasion de la création d'une Z.A.C. ou de la modification du P.O.S., procédures destinées à préciser les conditions de cette urbanisation.

Les secteurs NAb, NAI et NAY sont destinés à une urbanisation à court terme dont les conditions sont dictées par le présent règlement.

- **le secteur NAb** est destiné à des ensembles immobiliers nouveaux à vocation essentiellement résidentielle, accompagnés de la réalisation des équipements nécessaires à cette urbanisation ;
- **le secteur NAY** est destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de dépôt, accompagnées de la réalisation des équipements nécessaires ;
- **le secteur NAI** est destiné à des activités de loisirs et de tourisme.

Page intentionnellement blanche

1.1 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NAa

Ce secteur est réservé à l'urbanisation future. Il est inconstructible et comprend actuellement des terrains peu ou non équipés sur lesquels le développement urbain s'effectuera à long ou moyen terme. A ce titre, il convient de préserver le caractère naturel de la zone avant urbanisation.

Dans le secteur NAa, les terrains ne pourront être livrés à la construction qu'à l'occasion de la création d'une Z.A.C. (Zones d'Aménagement Concerté) ou de la modification du POS, procédures destinées à préciser les conditions de cette urbanisation.

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

ARTICLE NAa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Les rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme

1.2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux.

1.3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Sans objet.

ARTICLE NAa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en NAa 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAa 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprises.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité ; de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

ARTICLE NAa 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé ; dans ce dernier cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées soit par épandage souterrain dans les terrains aptes à l'infiltration des eaux, soit par lit filtrant drainé avec rejet, sous réserve d'un exutoire satisfaisant, dans les autres terrains.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public ou en milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE NAa 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

sans objet

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

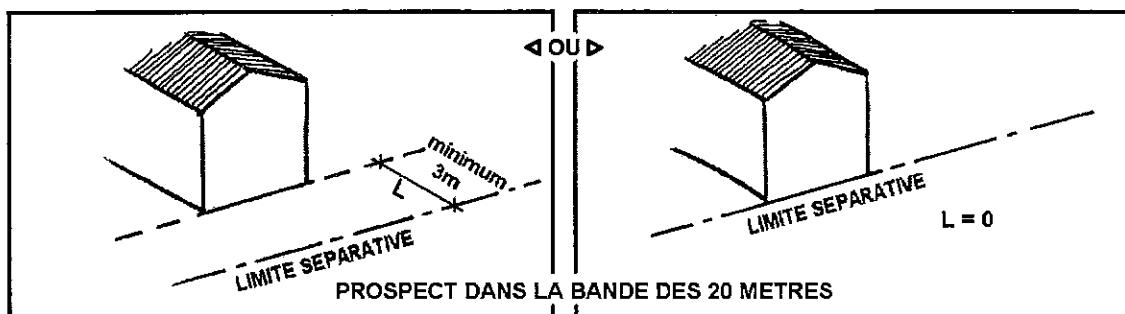
Toute construction nouvelle doit être implantée à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies.

Ce même retrait ne s'applique pas :

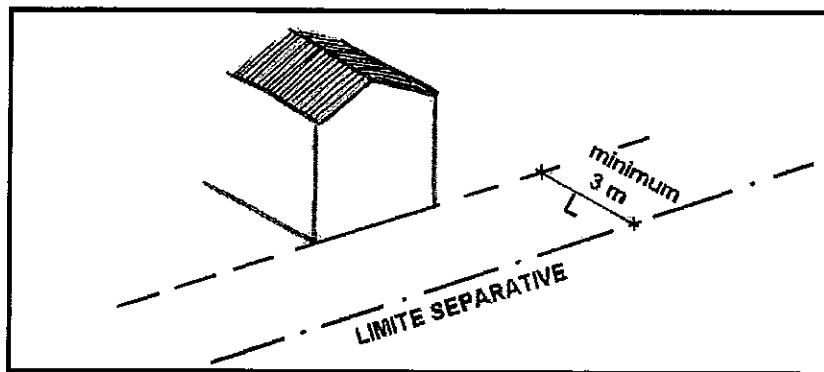
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



7.2. Au delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



Toutefois, toujours au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement, avec une tolérance de 1,5 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.
- lorsque les propriétaires voisins édifient des bâtiments accolés par une suite sensiblement équivalente.

ARTICLE NAa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de sécurité.

ARTICLE NAa 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NAa 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle de hauteur n'est prescrite.

ARTICLE NAa 11- ASPECT EXTÉRIEUR**Généralités**

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Types de matériaux

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Traitements des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

Couverture

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles demi-rondes, sur des toitures de faible pente (30° maximum). D'autres matériaux peuvent éventuellement être autorisés en fonction de l'environnement ou de la nature de la construction (ardoises, ...).

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Pour ce qui concerne les caractéristiques du bâti traditionnel, on pourra se reporter à la partie consacrée aux constructions dans le rapport de présentation du P.O.S.

ARTICLE NAa 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE NAa 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à préserver ou à créer figurent sur les plans de zonage avec une trame spécifique. Leur défrichement est interdit ; la coupe et l'abattage sont soumis à autorisation.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences locales pourront être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions et installations.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

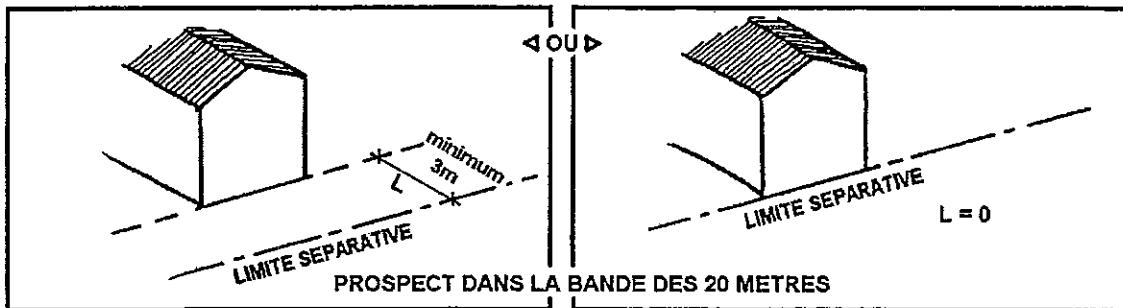
ARTICLE NAa 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

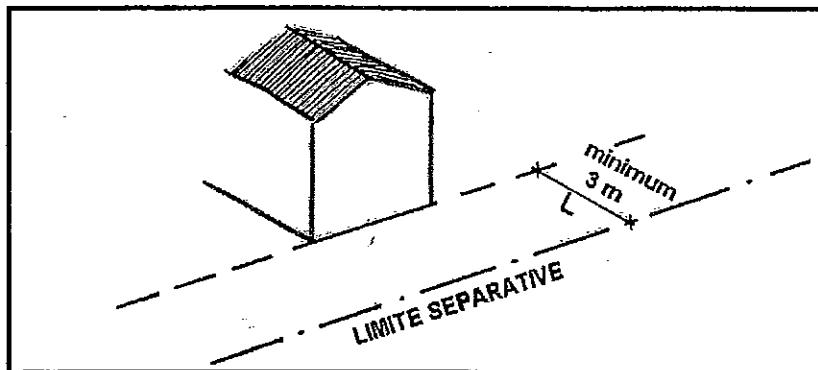
MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU POS

ARTICLES UA7, UB7, NAa7, NAb7, NB7 ET NC7 AVANT MODIFICATION :

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



7.2. Au delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.

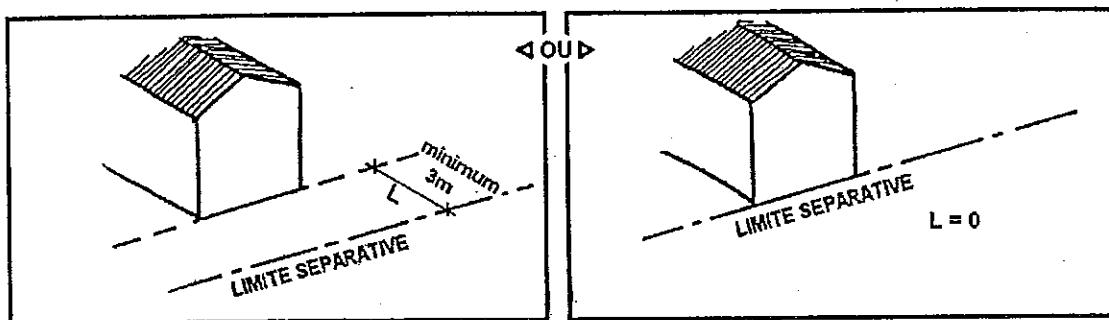


Toutefois, toujours au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement avec une tolérance de 1,5 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin,
- lorsque les propriétaires voisins édifient des bâtiments accolés par une suite sensiblement équivalente.

ARTICLES UA7, UB7, NAa7, NAb7, NB7 ET NC7 APRES MODIFICATION :

Toute construction doit être implantée sur la limite séparative ou à 3 m minimum de la limite séparative.



Page intentionnellement blanche

1.2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NAb

Le secteur NAb est destiné à des ensembles immobiliers à vocation essentiellement résidentielle accompagnés de la réalisation des équipements nécessaires à cette urbanisation. Ceux-là devront être réalisés dans le cadre d'un développement cohérent de l'urbanisation.

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

ARTICLE NAb 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Les rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux.

1.3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Tous modes d'occupation ou d'utilisation des sols possibles au titre de l'article UB 1 (TITRE II, chapitre 2) sont autorisés à condition que :

- ⇒ l'opération projetée intéresse un minimum de surface de plancher hors œuvre nette qui ne peut être inférieur à 500 m²;
- ⇒ l'opération projetée s'intègre au schéma général d'organisation du secteur tel que les principes sont indiqués sur le plan de zonage.

ces deux conditions étant cumulatives.

ARTICLE NAb 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en NAb 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAb 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Voirie

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprises.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

ARTICLE NAb 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cas d'un changement d'affectation, le raccordement au réseau pourra être exigé.

Les éventuels réseaux d'alimentation par captage, forage ou puits particuliers seront réalisés indépendamment du réseau public d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Pour les lotissements et groupes d'habitations, les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain.

Dans le cas d'un changement d'affectation, le raccordement au réseau pourra être exigé.

ARTICLE NAb 5 - CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Sans objet.

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

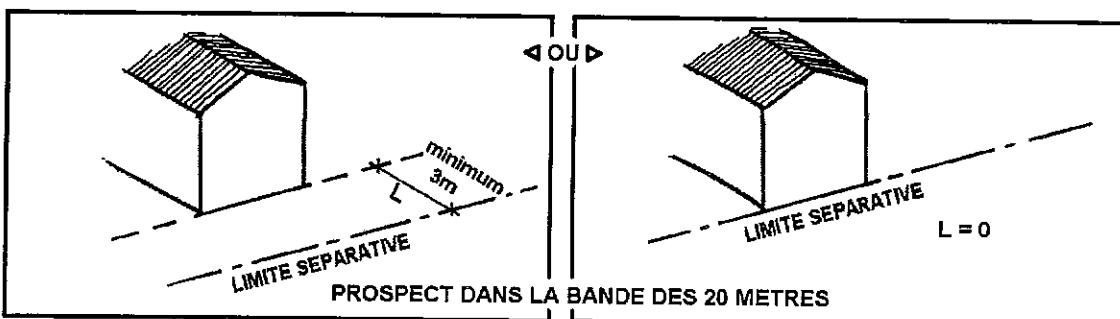
Les constructions seront édifiées à 5 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes à modifier ou à créer.

Toutefois, dans le cadre d'une étude d'ensemble définissant ses propres règles (lotissement, groupe d'habitations, etc.) ou lorsque le projet intéresse la totalité d'un îlot, des dispositions différentes peuvent également être autorisées.

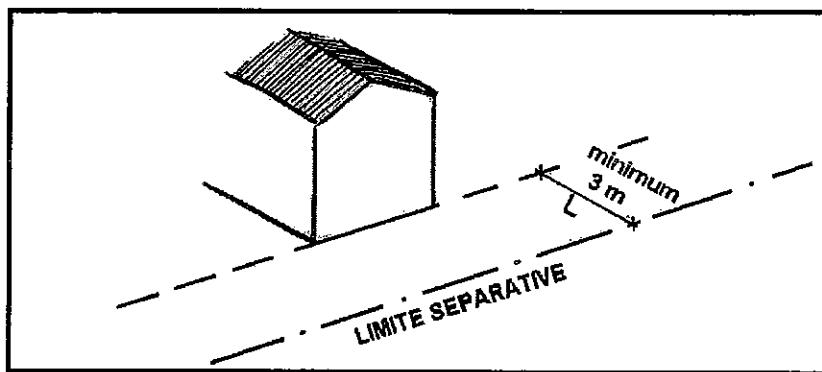
Aucune disposition particulière n'est exigée pour l'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonnières et/ou cyclables.

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

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



7.2. Au delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



Toutefois, toujours au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement avec une tolérance de 1,5 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin,
- lorsque les propriétaires voisins édifient des bâtiments accolés par une suite sensiblement équivalente.

ARTICLE NAb 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60° , à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de sécurité.

ARTICLE NAb 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NAb 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas de configuration particulière du relief des disposition différentes peuvent être envisagées en cohérence avec les constructions voisines.

10.1. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

10.2. Hauteur relative

Sans objet.

10.3. Gabarit des constructions

Sans objet.

ARTICLE NAb 11 - ASPECT EXTÉRIEUR

Généralités

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des milieux avoisinants, du site et des paysages. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Types de matériaux

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont proscrites ; les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

Couverture

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles demi-rondes, sur des toitures de faible pente (30° maximum). D'autres matériaux peuvent éventuellement être autorisés en fonction de l'environnement ou de la nature de la construction (ardoises, ...).

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Pour ce qui concerne les caractéristiques du bâti traditionnel, on pourra se reporter à la partie consacrée aux constructions dans le rapport de présentation du P.O.S.

Clôtures

L'emploi de plaques de béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul éventuel.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m ; dans certains cas, une hauteur moindre pourra être exigée pour des raisons de sécurité routière.

Les clôtures éventuelles constituées notamment par une haie vive doivent être composées de plusieurs essences locales diversifiées. On trouvera des recommandations de plantations dans la partie consacrée au paysage dans la troisième partie du rapport de présentation du P.O.S..

ARTICLE NAb 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. pour les constructions en usage d'habitation, 2 places par logement ;
2. pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 40 m^2 de surface hors œuvre nette affectées à cette activité ;

3. pour les établissements artisanaux, 1 place pour 60 mètres carrés de surface hors œuvre nette. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
4. pour les établissements commerciaux, le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :
 - si cette surface est inférieure à 200m² : 1 place par fraction de 50 m²,
 - si cette surface est supérieure à 200 m² : 4 places + 1 place supplémentaire par fraction de 20 m² excédant 200 m².
5. pour les hôtels et restaurants, 1 place de stationnement par chambre d'hôtel et 2 places pour 10 m² de salle à manger ; pour les hôtels-restaurants, la norme à prendre en compte est celle qui donne le plus grand nombre de place de stationnement, sans cumuler les deux normes ;
6. pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil ;
7. pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} degré ; 2 places par classe du 2^{ème} degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux-roues ;
8. pour les salles de spectacles ou de réunion, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

En cas d'impossibilité d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager, sur un autre terrain de localisation agréée par la municipalité, les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il fait réaliser lesdites places de stationnement.

ARTICLE NAb 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences locales et diversifiées pourront être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions et installations.

SECTION III - POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAb 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols. (C.O.S) est égal à 0.50.

Dans le cas d'une étude d'ensemble d'habitations individuelles groupées portant sur trois logements au moins, ainsi que dans le cas d'une opération comprenant plusieurs habitations édifiées en ordre continu, le C.O.S. est porté à 0.80.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements d'infrastructure.

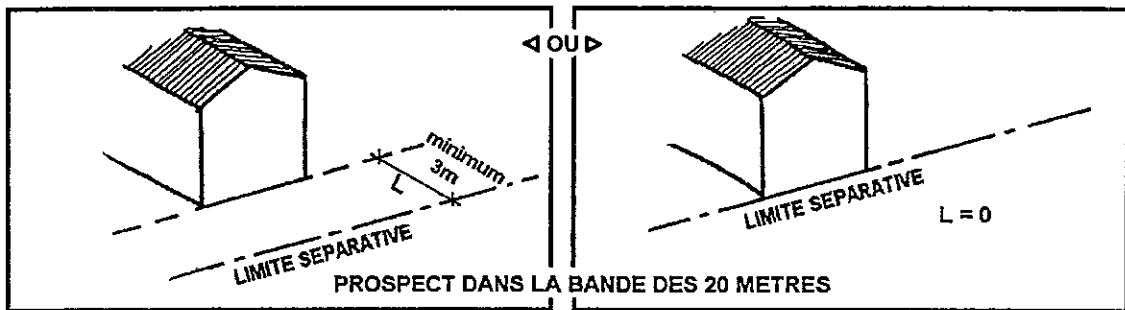
ARTICLE NAb 15 - DÉPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S n'est pas autorisé.

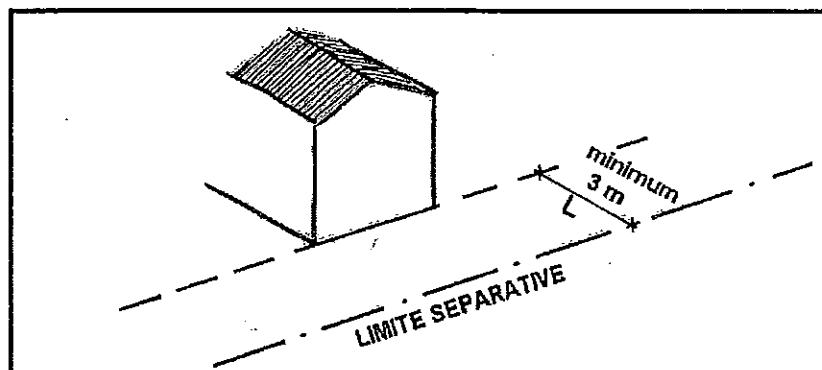
MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU POS

ARTICLES UA7, UB7, NAa7, NAb7, NB7 ET NC7 AVANT MODIFICATION :

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



7.2. Au delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.

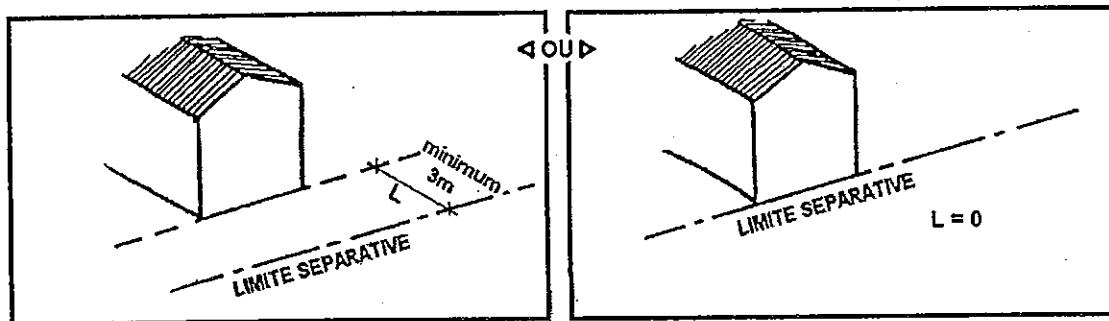


Toutefois, toujours au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement avec une tolérance de 1,5 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin,
- lorsque les propriétaires voisins édifient des bâtiments accolés par une suite sensiblement équivalente.

ARTICLES UA7, UB7, NAa7, NAb7, NB7 ET NC7 APRES MODIFICATION :

Toute construction doit être implantée sur la limite séparative ou à 3 m minimum de la limite séparative.



Page intentionnellement blanche

1.3 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NAI

Le secteur NAI, peu ou non équipé, est destiné à l'accueil d'activités de loisirs et de tourisme.

Le secteur NAI comporte un sous-secteur NAIh dans lequel la hauteur des constructions est limitée.

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

ARTICLE NAI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Les rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage de loisirs (équipements sportifs, de détente,...)
- les constructions à vocation d'accueil touristique (hôtellerie, restauration, camping-caravanage, parc résidentiel de loisirs,...)
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux.

1.3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées et si la topographie l'exige.
- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au gardiennage et à la surveillance des établissements autorisés.

ARTICLE NAI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en NAI 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAI 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent mesurer 4 mètres de largeur de chaussée minimum.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Accès

Les accès qui sont susceptibles d'être empruntés pour la défense contre l'incendie ou la protection civile doivent avoir un largeur minimum de 4 mètres.

Des accès peuvent être refusés s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE NAI 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eaux potables.

Les éventuels réseaux d'alimentation par captage, forage ou puits particuliers seront réalisés indépendamment du réseau public d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain.

En cas d'absence de ce réseau et seulement dans ce cas, toute construction ou installation nouvelle doit être soit raccordée au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainie par un dispositif autonome agréé.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE NAI 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs où le réseau public d'eaux usées n'existe pas, pour tout type de construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la superficie des parcelles devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant.

En particulier, il devra être possible de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies.

Ce même retrait ne s'applique pas :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

Les constructions devront être en retrait des limites séparatives de manière à ce que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à la moitié de sa hauteur, sans pouvoir être inférieure à 6 mètres.

Ce retrait ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de sécurité.

ARTICLE NAI 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NAI 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas de configuration particulière du relief des disposition différentes peuvent être envisagées en cohérence avec les constructions voisines.

10.1. Hauteur absolue

Hors sous-secteur NAIh :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

Dans le sous-secteur NAIh :

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 3,5 mètres à l'égout des toitures.

10.2. Hauteur relative

Sans objet.

10.3. Gabarit des constructions

Sans objet.

ARTICLE NAI 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du nivelingement...).

Façades :

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Les revêtements de façade pourront être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques.

Les angles devront être traités (en particulier dans les cas d'usage du bac acier) en évitant les arêtes vives.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Extensions ultérieures

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

Abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont proscrites.

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation (essences de préférence locales et diversifiées) peut s'avérer nécessaire pour contribuer à « fondre » les bâtiments et installations dans le paysage.

ARTICLE NAI 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE NA1 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Des plantations pourront être exigées afin de fondre les constructions dans le paysage.

Les boisements existants devront, dans la mesure du possible, être conservés et entretenus. Le recours à des essences locales et diversifiées est recommandée.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL***ARTICLE NA1 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL***

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE NA1 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

Page intentionnellement blanche

1.4 - DISPOSITIONS APPLICABLES AU SECTEUR NAy

Ce secteur peu ou non équipé est destiné aux activités industrielles, artisanales, commerciales, de services et de dépôt, accompagnées de la réalisation des équipements nécessaires.

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

ARTICLE NAy 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Les rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage :
 - de commerce et artisanat,
 - de bureau et service,
 - industriel,
 - d'entrepôts,
 - de stationnement,
- les lotissements d'activités,
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux.

ARTICLE NAy 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en NAy 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAy 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée.

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent mesurer 5 mètres de largeur de chaussée minimum.

Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour (lutte contre l'incendie, ramassage des ordures ménagères, etc.).

Accès

Les accès qui sont susceptibles d'être empruntés pour la défense contre l'incendie ou la protection civile doivent avoir un largeur minimum de 4 mètres.

Des accès peuvent être refusés s'ils présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE NAy 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Les éventuels réseaux d'alimentation par captage, forage ou puits particuliers seront réalisés indépendamment du réseau public d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées lorsque ce dernier dessert le terrain.

En cas d'absence de ce réseau et seulement dans ce cas, toute construction ou installation nouvelle doit être soit raccordée au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainie par un dispositif autonome agréé.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

ARTICLE NAy 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans les secteurs où le réseau public d'eaux usées n'existe pas, pour tout type de construction nécessitant l'assainissement, la configuration et la superficie des parcelles devront permettre la réalisation d'un système d'assainissement autonome satisfaisant.

En particulier, il devra être possible de réserver une superficie suffisante sur la partie basse du terrain pour son implantation.

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

Les constructions seront édifiées à 20 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques, qu'elles soient existantes à modifier ou à créer.

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

Tout bâtiment et tout dépôt doivent être éloignés des limites séparatives de 6 mètres au moins. Toutefois, tout bâtiment peut être implanté en limite de propriété lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu).

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

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de sécurité.

ARTICLE NAy 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE NAy 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas de configuration particulière du relief des disposition différentes peuvent être envisagées en cohérence avec les constructions voisines.

10.1. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 9 mètres au faîte ou à l'acrotère.

10.2. Hauteur relative

Sans objet.

10.3. Gabarit des constructions

Sans objet.

ARTICLE NAy 11 - ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Le permis de construire peut être refusé si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants. Le dossier de demande de permis de construire devra en outre explicitement indiquer l'état initial du terrain (relief végétation...) et l'aménagement des espaces extérieurs projeté (nature des plantations, modification éventuelle du niveling...).

Les constructions doivent répondre à des principes de simplicité des formes, d'harmonie des volumes et des couleurs.

Façades :

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Les revêtements de façade pourront être soit des enduits sur maçonnerie, soit des bardages en acier prélaqué, soit d'autres matériaux utilisés dans un souci de valorisation du bâti tout comme du site (bois...). Dans les cas de bardage en acier prélaqué, il pourra être exigé que celui-ci descende jusqu'au sol (sans soubassement).

Quels que soient les matériaux utilisés, il sera généralement préférable d'opter pour des colorations plutôt neutres, surtout pour les volumes importants ; des teintes plus vives pourront être admises pour souligner certains éléments de parement plus spécifiques.

Les angles devront être traités (en particulier dans les cas d'usage du bac acier) en évitant les arêtes vives.

D'une manière générale, une bonne composition des façades peut facilement être obtenue dans la sobriété des matériaux, pour peu que l'on fasse jouer notamment l'organisation des ouvertures, les coloris et la nature des matériaux utilisés.

Extensions ultérieures

La conception des bâtiments devra intégrer, dans une démarche à priori, les possibilités ultérieures d'extension afin de leur assurer une bonne intégration future. De même, d'éventuels bâtiments annexes devront s'harmoniser avec le volume principal.

Abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont proscrites.

Les stockages extérieurs (matériaux...) ne devront pas nuire à l'aspect général du site. Des dispositions devront être prises afin de masquer les dépôts qui ne devront pas être visibles à partir des espaces publics.

Dans certaines situations, le recours à des écrans de végétation (essences locales et diversifiées) pourra être exigé pour contribuer à « fondre » les bâtiments et installations dans le paysage.

Clôtures

Les clôtures seront réalisées en maillage métallique plastifié ou laqué. Leur hauteur ne devra pas excéder 2 mètres.

ARTICLE NAy 12 - STATIONNEMENT

Afin d'assurer en dehors du domaine public le stationnement correspondant aux besoins des constructions et installations, il est exigé :

1. pour les constructions à usage de bureau, 1 place pour 40 m² de surface hors œuvre nette affectées à cette activité ;
2. pour les établissements artisanaux, 1 place pour 60 mètres carrés de surface hors œuvre nette. A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport de personnes s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des véhicules utilitaires ;
3. pour les établissements commerciaux, le nombre de places à prévoir est fonction de la surface de vente :
 - si cette surface est inférieure à 200m² : 1 place par fraction de 50 m²,
 - si cette surface est supérieure à 200 m² : 4 places + 1 place supplémentaire par fraction de 20 m² excédant 200 m².
4. pour les établissements hospitaliers et les cliniques, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil ;
5. pour les établissements d'enseignement, 1 place de stationnement par classe pour les établissements du 1^{er} degré ; 2 places par classe du 2^{ème} degré, 25 places pour 100 personnes pour les établissements d'enseignement pour adultes. En outre, ces établissements doivent comporter des aires de stationnement pour les deux-roues ;
6. pour les salles de spectacles ou de réunion, 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE NAy 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les dépôts à l'air libre doivent être masqués par un rideau de végétation formant écran, tant sur la voie publique que sur les limites séparatives.

Les boisements existants devront, dans la mesure du possible, être conservés et entretenus.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences locales pourront être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions et installations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAy 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

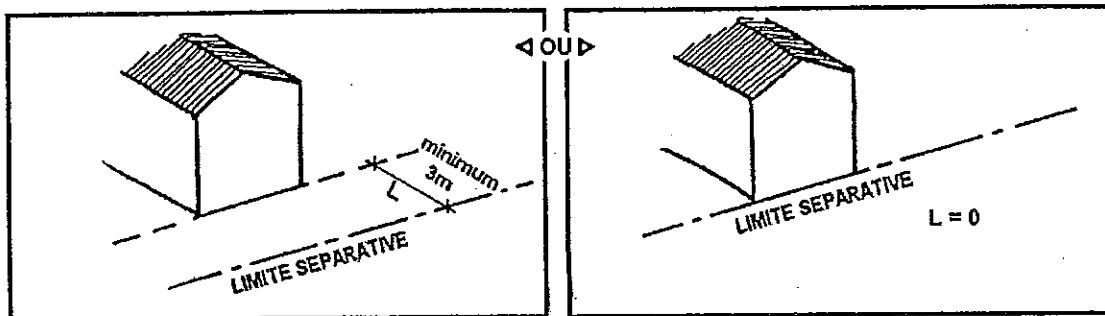
Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE NAy 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLES UA7, UB7, NAa7, NAb7, NB7 ET NC7 APRES MODIFICATION :

Toute construction doit être implantée sur la limite séparative ou à 3 m minimum de la limite séparative.



Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NB

La zone NB constitue un espace naturel de transition faiblement urbanisé et desservi partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer. Elle a pour vocation de permettre l'extension des hameaux par une urbanisation peu dense et limitée.

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Les rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme

1.2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (accolés ou non),
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux.

1.3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage professionnel (service, commerce, artisanat), à condition :
 - qu'elles soient directement liées à une habitation existante dans le même village,
 - qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage,
 - que soient mis en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants,
 - qu'elles présentent un volume et un aspect extérieur compatibles avec les milieux environnants,
- ces conditions étant cumulatives ;

- Les affouillements et exhaussements de sol s'ils sont indispensables pour la réalisation des occupations ou utilisations des sols autorisées et si la topographie l'exige.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en NB 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 3 mètres d'emprises.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Il peut être imposé que les parcs de stationnement et les groupes de garages individuels soient disposés de façon à aménager une aire d'évolution à l'intérieur du terrain de sorte que celui-ci ne présente qu'un seul accès automobile à la voie. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou risque pour la circulation peut être interdit.

Les constructions nouvelles qui n'auraient pour accès que la R.D. 253 sont interdites.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Dans le cas d'un changement d'affectation, le raccordement au réseau pourra être exigé.

Les éventuels réseaux d'alimentation par captage, forage ou puits particuliers seront réalisés indépendamment du réseau public d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public lorsque ce dernier dessert le terrain.

En cas d'absence de ce réseau et seulement dans ce cas, les constructions nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies par un dispositif autonome agréé.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur.

Le rejet au réseau public des eaux résiduaires industrielles peut être subordonné à un pré-traitement approprié. L'évacuation des eaux usées dans les caniveaux ou égouts pluviaux est interdite.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Dans le cas d'un changement d'affectation, le raccordement au réseau pourra être exigé.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Lorsque le réseau public d'eaux usées est inexistant tout terrain pour être constructible, doit avoir une superficie disponible au moins égale à 200 m² pour la réalisation d'un système d'assainissement autonome.

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

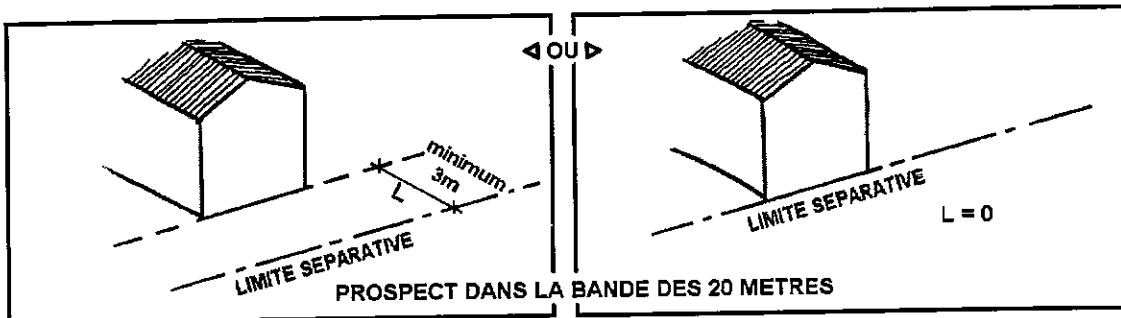
Les constructions seront édifiées à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile, qu'elles soient existantes, à modifier ou à créer.

Ces retraits ne s'appliquent pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci. De même ces retraits ne s'appliquent pas pour des constructions nouvelles, au sein de villages et hameaux, s'ils conduisent à des implantations non cohérentes avec la qualité du tissu bâti existant.

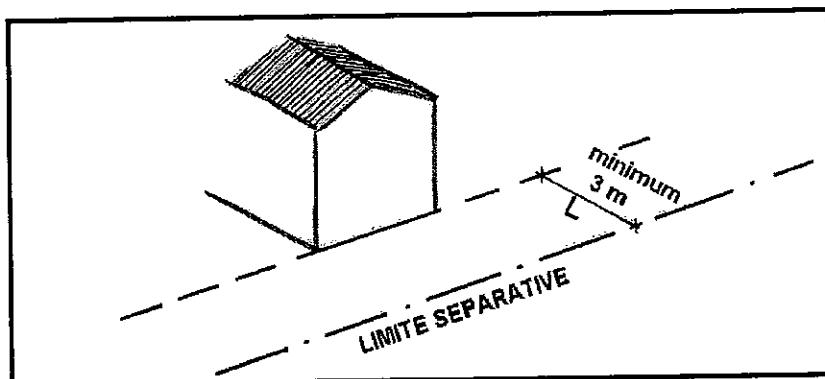
Aucune disposition particulière n'est exigée pour l'implantation des constructions par rapport aux voies exclusivement piétonnières et/ou cyclables.

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

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



7.2. Au delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



Toutefois, toujours au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement avec une tolérance de 1,5 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.
- lorsque les propriétaires voisins édifient des bâtiments accolés par une suite sensiblement équivalente.

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

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de sécurité.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensables dans la zone : relais hertzien, antennes, pylônes, etc.

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade ouvrant sur le domaine public, depuis l'égout de la toiture jusqu'au sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Dans le cas de configuration particulière du relief des disposition différentes peuvent être envisagées en cohérence avec les constructions voisines.

10.1. Hauteur absolue

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout des toitures.

10.2. Hauteur relative

Sans objet.

10.3. Gabarit des constructions

Sans objet.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des milieux avoisinants, du site et des paysages. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Types de matériaux

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.
Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont proscrites ; les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

Couverture

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles demi-rondes, sur des toitures de faible pente (30° maximum). D'autres matériaux peuvent éventuellement être autorisés en fonction de l'environnement ou de la nature de la construction (ardoises, ...).

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Pour ce qui concerne les caractéristiques du bâti traditionnel, on pourra se reporter à la partie consacrée aux constructions dans le rapport de présentation du P.O.S.

Clôtures

L'emploi de plaques de béton moulé est interdit en façade et sur la marge de recul éventuel.

La hauteur des clôtures est limitée à 1,80 m ; dans certains cas, une hauteur moindre pourra être exigée pour des raisons de sécurité routière.

Les clôtures éventuelles constituées notamment par une haie vive doivent être composées de plusieurs essences locales diversifiées. On trouvera des recommandations de plantations dans la partie consacrée au paysage dans la troisième partie du rapport de présentation du P.O.S..

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et des installations doit être assuré en dehors des emprises publiques.

ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à préserver ou à créer figurent sur les plans de zonage avec une trame spécifique. Leur défrichement est interdit, la coupe et l'abattage sont soumis à autorisation.

Les plantations existantes seront dans la mesure du possible conservées, en particulier le long des voies publiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols. (C.O.S) est égal à 0.20.

Il n'est pas fixé de C.O.S. pour les équipements d'infrastructure.

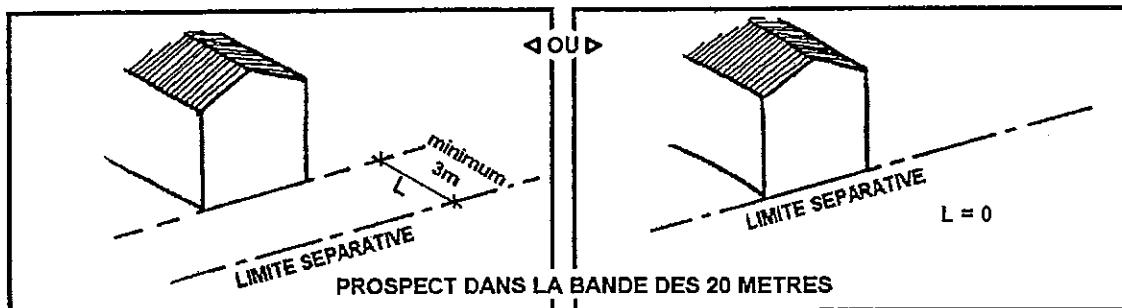
ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le dépassement du C.O.S n'est pas autorisé.

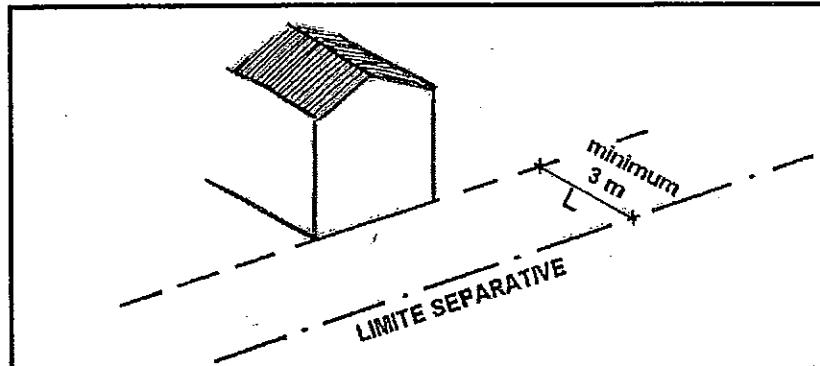
MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU POS

ARTICLES UA7, UB7, NAa7, NAb7, NB7 ET NC7 AVANT MODIFICATION :

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



7.2. Au delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.

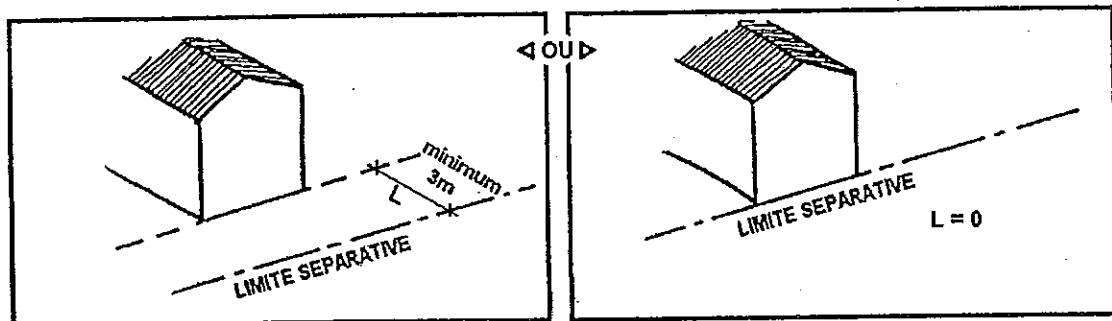


Toutefois, toujours au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement avec une tolérance de 1,5 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin,
- lorsque les propriétaires voisins édifient des bâtiments accolés par une suite sensiblement équivalente.

ARTICLES UA7, UB7, NAa7, NAb7, NB7 ET NC7 APRES MODIFICATION :

Toute construction doit être implantée sur la limite séparative ou à 3 m minimum de la limite séparative.



Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 3 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE NC

La zone NC est une zone de richesses naturelles à protéger en raison notamment de la valeur agricole des terres.

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

ARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Les rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activités agricoles,
- les abris pour animaux et pour le fourrage,
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux.

1.3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions à usage de commerce ou de bureau, à condition qu'elles soient directement liées à une ou des exploitations agricoles et que leur importance ne modifie pas le caractère de la zone ;

2. Les constructions à usage d'habitation liées à une exploitation agricole existante, à condition qu'elles soient le plus près possible du siège de l'exploitation ; dans tous les cas à moins de 150 mètres de ce dernier.
3. Les constructions à usage d'habitation dépendantes de constructions ou d'établissements autorisés ou existants, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement et au gardiennage de ceux-ci ;
4. La réfection, la transformation d'une habitation existante et son extension, y compris la construction d'annexes accolées ou non à la construction principale ;
5. Les abris de jardins à condition d'être lié aux habitations existantes ;
6. Les établissements industriels ou artisanaux, classés ou non, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole, notamment en utilisant la production des sols, et que les nécessités de leur fonctionnement soient compatibles avec les infrastructures en place ou projetées ;
7. La réfection et l'extension limitée d'un ancien bâtiment agricole dans le cadre d'une transformation de ce dernier en habitation ou en établissement scolaire, sanitaire, social, de loisirs ou de tourisme, aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit correspondre à une mise en œuvre traditionnelle (murs en pierres, murs en briques, murs maçonnés, agglomérés...),
 - le bâti existant doit être distant au moins de 100 mètres de tout bâtiment d'élevage,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées,
 - le bâti existant doit être antérieur à la date de publication du P.O.S..
8. les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations du sol autorisées dans la zone.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en NC 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptée à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprises.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur la voie publique peut être limité dans l'intérêt de la sécurité ; en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. Des accès peuvent être refusés s'ils entraînent des dangers pour la sécurité ; de même, certains aménagements de voirie et certaines réglementations pourront être prescrites si besoin pour améliorer la sécurité.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'un changement d'affectation, le raccordement au réseau pourra être exigé.

Les éventuels réseaux d'alimentation par captage, forage ou puits particuliers seront réalisés indépendamment du réseau public d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe. En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé ; dans ce dernier cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées soit par épandage souterrain dans les terrains aptes à l'infiltration des eaux, soit par lit filtrant drainé avec rejet, sous réserve d'un exutoire satisfaisant, dans les autres terrains.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public ou en milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Dans le cas d'un changement d'affectation, le raccordement au réseau pourra être exigé.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains doivent être adaptés à la nature des occupations et utilisations du sol. En particulier, les acheminements d'effluents éventuels doivent se faire en cohérence avec la réceptivité du milieu naturel ; ils devront, le cas échéant, être mentionnés dans toute demande de permis de construire, demande d'autorisation et déclaration de travaux et d'installation (selon qu'ils sont soumis à autorisation ou à déclaration).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies.

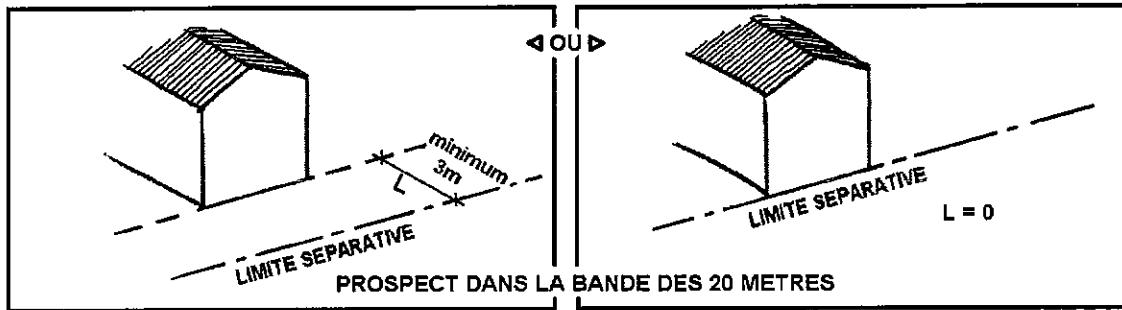
Ce retrait ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci. De même, ces retraits ne s'appliquent pas pour des constructions nouvelles, au sein de villages et hameaux, s'ils conduisent à des implantations non cohérentes avec la qualité du tissu bâti existant.

Ce même retrait ne s'applique pas :

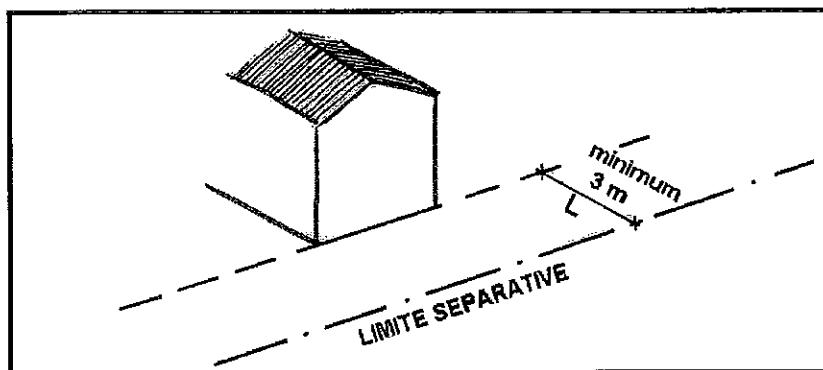
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



7.2. Au delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



Toutefois, toujours au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement, avec une tolérance de 1,5 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.
- lorsque les propriétaires voisins édifient des bâtiments accolés par une suite sensiblement équivalente.

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

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de sécurité.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle de hauteur n'est prescrite.

ARTICLE NC 11- ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Types de matériaux

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.

Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Traitement des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont à proscrire : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

Couverture

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles demi-rondes, sur des toitures de faible pente (30° maximum). D'autres matériaux peuvent éventuellement être autorisés en fonction de l'environnement ou de la nature de la construction (ardoises, ...).

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Pour ce qui concerne les caractéristiques du bâti traditionnel, on pourra se reporter à la partie consacrée aux constructions dans le rapport de présentation du P.O.S.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE NC 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à préserver ou à créer figurent sur les plans de zonage avec une trame spécifique. Leur défrichement est interdit ; la coupe et l'abattage sont soumis à autorisation.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences locales pourront être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions et installations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

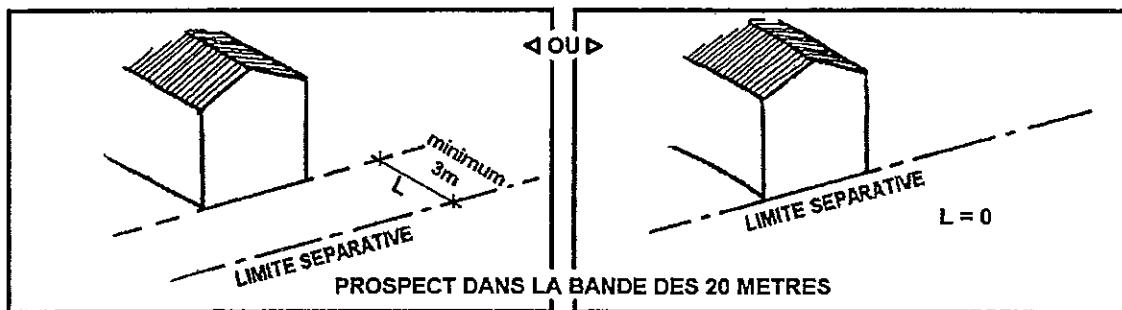
ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

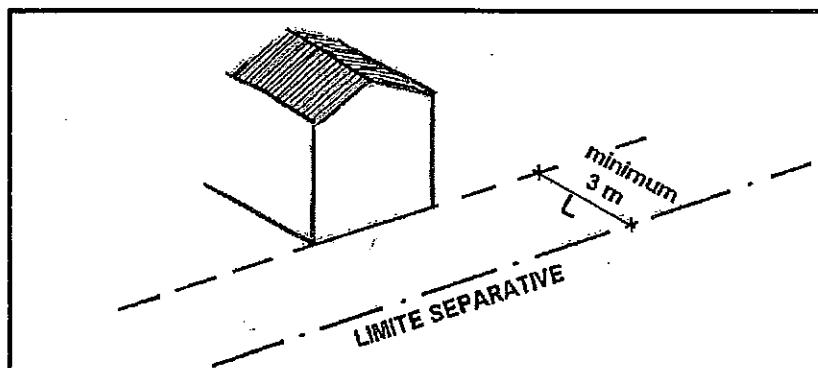
MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU POS

ARTICLES UA7, UB7, NAa7, NAb7, NB7 ET NC7 AVANT MODIFICATION :

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



7.2. Au delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.

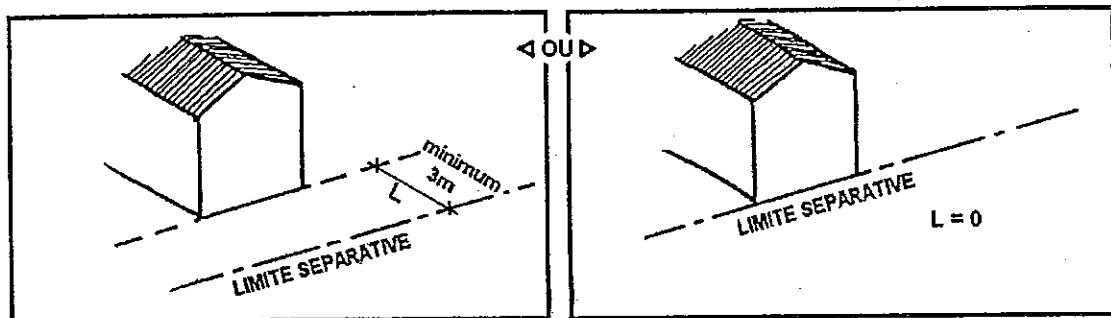


Toutefois, toujours au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement avec une tolérance de 1,5 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,
- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin,
- lorsque les propriétaires voisins édifient des bâtiments accolés par une suite sensiblement équivalente.

ARTICLES UA7, UB7, NAa7, NAb7, NB7 ET NC7 APRES MODIFICATION :

Toute construction doit être implantée sur la limite séparative ou à 3 m minimum de la limite séparative.



Page intentionnellement blanche

CHAPITRE 4 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE ND

Cette zone comprend les terrains qui nécessitent une protection en raison du site, de l'intérêt représenté par la flore et la faune, de la valeur du paysage ou de l'existence d'un patrimoine historique. Elle comprend aussi les terrains instables, inondables, ou soumis à des risques ou nuisances.

Cette zone comporte un secteur NDf, qui concerne la station d'épuration, et la déchetterie, un secteur NDh dans lequel sont autorisés des aménagements hydrauliques ainsi qu'un secteur NDI destiné à des aménagements de loisirs.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

1.1. Les rappels :

1. l'édification des clôtures est soumise à déclaration ;
2. les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.2 et suivants du Code de l'Urbanisme.

1.2. Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

Hors secteurs NDf, NDh, et NDI, , ne sont autorisés que :

- les aménagements légers liés aux itinéraires découvertes (mobilier d'information, balisages...).

Dans le secteur NDf, ne sont admis que les occupations et utilisations du sol liées à la station d'épuration et à la déchetterie.

Dans le secteur NDh, ne sont autorisés que :

- les équipements et installations liés à des aménagements hydrauliques (retenues d'eau),
- les affouillements et exhaussements de sol liés à la réalisation des aménagements hydrauliques,
- les aménagements légers liés à des itinéraires découvertes (mobilier d'information, balisages...).

Dans le secteur NDI, ne sont autorisés que :

- sont autorisés les aménagements et installations liés à des activités de loisirs (stationnement, équipements légers, abris...),
- les aménagements légers liés à des itinéraires découvertes (mobilier d'information, balisages),
- les sanitaires nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs.

1.3. Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol suivantes :

Hors secteurs NDf, NDh et NDI, ne sont autorisés que :

- l'aménagement et l'extension mesurée des constructions existantes y compris la construction d'annexes accolées ou non dans la mesure où leur aspect et leur localisation ne remettent pas en cause l'intérêt du site;
- La réfection et l'extension limitée d'un ancien bâtiment agricole dans le cadre d'une transformation de ce dernier en habitation ou en établissement scolaire, sanitaire, social, de loisirs ou de tourisme, aux conditions cumulatives suivantes :
 - le bâti existant doit correspondre à une mise en œuvre traditionnelle (murs en pierres, murs en briques, murs maçonnes, agglomérés...),
 - le bâti existant doit être distant au moins de 100 mètres de tout bâtiment d'élevage,
 - la nature de la nouvelle destination doit être compatible avec les infrastructures en place ou projetées,
 - le bâti existant doit être antérieur à la date de publication du P.O.S.;

- les abris pour animaux et pour le fourrage dans la limite de 20 m² d'emprise au sol, à condition que leur localisation et leur aspect ne remettent pas en cause l'intérêt du site;
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux, dans la mesure ou leur nature et leur aspect ne remettent pas en cause l'intérêt du site.

Dans le **secteur NDI**, ne sont autorisés que :

- l'aménagement, l'extension mesurée des constructions existantes y compris la construction d'annexes accolées ou non dans la mesure ou leur aspect et leur localisation ne remettent pas en cause l'intérêt du site.
- les équipements nécessaires à l'exploitation et à la gestion des voiries et réseaux, dans la mesure ou leur nature et leur aspect ne remettent pas en cause l'intérêt du site.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées en ND 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - VOIRIE ET ACCES

Voirie

Pour être constructible un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies nouvelles de desserte des immeubles doivent avoir une largeur minimale de 4 mètres d'emprise.

Les voies nouvelles en impasse ouverte à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

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

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public d'eau potable. En l'absence de ce réseau, elle doit être alimentée par captage, forage ou puits particuliers, conformément à la réglementation en vigueur.

Dans le cas d'un changement d'affectation, le raccordement au réseau pourra être exigé.

Les éventuels réseaux d'alimentation par captage, forage ou puits particuliers seront réalisés indépendamment du réseau public d'eau potable.

4.2. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement doit être raccordée au réseau public d'eaux usées s'il existe.

En cas d'absence de ce réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être soit raccordées au réseau public d'eaux usées le plus voisin, soit assainies à titre définitif par un dispositif d'assainissement autonome agréé ; dans ce dernier cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées soit par épandage souterrain dans les terrains aptes à l'infiltration des eaux, soit par lit filtrant drainé avec rejet, sous réserve d'un exutoire satisfaisant, dans les autres terrains.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. Le rejet au réseau public ou en milieu naturel des eaux résiduaires industrielles, s'il est autorisé, peut être subordonné à un pré-traitement approprié.

4.3. Eaux pluviales

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordé au réseau public d'eaux pluviales lorsque ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible ; lorsque ces conditions ne sont pas réalisées, le constructeur doit assurer à sa charge les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.

4.4. Électricité - Téléphone - Télédistribution

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain dans les cas de réseaux de distribution souterrains.

Dans le cas d'un changement d'affectation, le raccordement au réseau pourra être exigé.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des terrains doivent être adaptés à la nature des occupations et utilisations du sol. En particulier, les acheminements d'effluents éventuels doivent se faire en cohérence avec la réceptivité du milieu naturel ; ils devront, le cas échéant, être mentionnés dans toute demande de permis de construire, demande d'autorisation et déclaration de travaux et d'installation (selon qu'ils sont soumis à autorisation ou à déclaration).

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies.

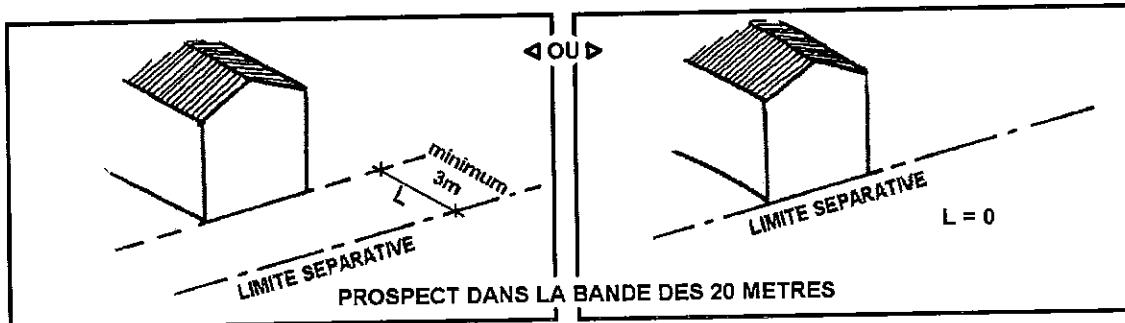
Ce retrait ne s'applique pas à la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes qui sont possibles parallèlement à la voie, dans l'alignement des anciennes constructions ou en retrait de celui-ci. De même, ces retraits ne s'appliquent pas pour des constructions nouvelles, au sein de villages et hameaux, s'ils conduisent à des implantations non cohérentes avec la qualité du tissu bâti existant.

Ce même retrait ne s'applique pas :

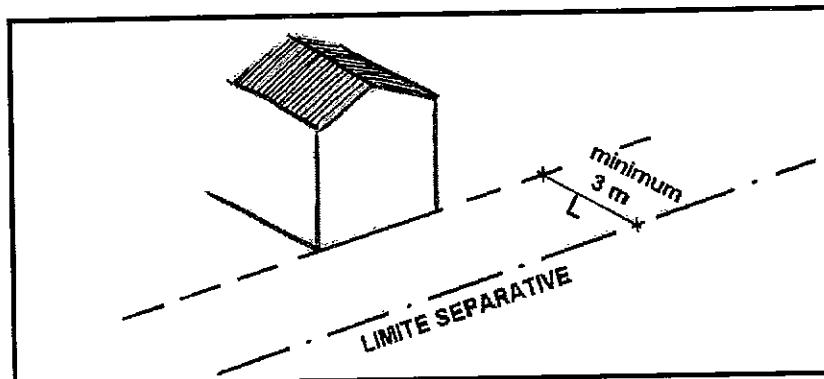
- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- aux réseaux d'intérêt public.

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

7.1. Sur une profondeur de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



7.2. Au delà de cette bande de 20 mètres par rapport à l'alignement, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à trois mètres.



Toutefois, toujours au delà de la bande de 20 mètres, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 mètres à l'adossement, avec une tolérance de 1,5 mètre supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables,

- lorsqu'un propriétaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.
- lorsque les propriétaires voisins édifient des bâtiments accolés par une suite sensiblement équivalente.

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

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

Toutefois, pour la façade la moins ensoleillée, cet angle peut être porté à 60°, à condition que la moitié au plus des pièces principales prennent jour sur cette façade.

Une distance d'au moins quatre mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus, notamment pour des raisons de sécurité.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune règle de hauteur n'est prescrite.

ARTICLE ND 11- ASPECT EXTERIEUR

Généralités

Les constructions et les clôtures éventuelle doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages. Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions principales.

Types de matériaux

Les matériaux destinés à être enduits (briques creuses, agglomérés,...) ne peuvent être employés brut en parement extérieur.
Sont interdits les bardages verticaux en matériaux brillants de toute nature.

Traitements des abords

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont proscrites : les mouvements de terre nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout et toute installation similaire doivent être localisées de manière à ne pas être visibles depuis la voie publique, s'ils ne peuvent prendre un aspect satisfaisant.

Couverture

Les couvertures doivent être réalisées en tuiles demi-rondes, sur des toitures de faible pente (30° maximum). D'autres matériaux peuvent éventuellement être autorisés en fonction de l'environnement ou de la nature de la construction (ardoises, ...).

Sont interdites les couvertures en matériaux brillants de toute nature.

Pour ce qui concerne les caractéristiques du bâti traditionnel, on pourra se reporter à la partie consacrée aux constructions dans le rapport de présentation du P.O.S.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors du domaine public.

ARTICLE ND 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Les espaces boisés classés à préserver ou à créer figurent sur les plans de zonage avec une trame spécifique. Leur défrichement est interdit ; la coupe et l'abattage sont soumis à autorisation.

Les boisements existants doivent être conservés ou remplacés par des plantations équivalentes.

Des tampons visuels constitués de plantations d'essences locales pourront être exigés pour atténuer l'impact de certaines constructions et installations.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.