

D.D.E. 18

SERVICE URBANISME

Arrêté le 28_08_1987

Publié le 16_05_1988

Approuvé le 16_12_1988

Modifié le 19_06_1992

Modifié le 26.05.2000

PLAN D'OCCUPATION DES SOLS **Commune de :**



RIANS

Brocard

REGLEMENT

document n°

2

S O M M A I R E

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	Page 2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre I - ZONE UD.....	5
Chapitre II - ZONE UE.....	11
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Chapitre I - ZONE NB.....	14
Chapitre II - ZONE NC.....	18
Chapitre III - ZONE ND.....	22

T I T R E I

D I S P O S I T I O N S G E N E R A L E S

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

- * Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de RIANs.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU P.O.S. ET D'AUTRES DISPOSITIONS AFFECTANT L'OCCUPATION OU L'UTILISATION DU SOL

- * Les règles du P.O.S. se substituent aux règles générales de l'urbanisme (articles R 111.1 à R 111.26 du Code de l'urbanisme).
Toutefois, en application de l'article R 111.1 du Code de l'urbanisme, demeurent applicables, les prescriptions définies dans les articles suivants :
 - Article R 111.2 : Atteinte à la salubrité et à la sécurité publique.
 - Article R 111.3 : Terrains exposés à un risque naturel.
 - Article R 111.3.2 : Préservation ou mise en valeur d'un site archéologique.
 - Article R 111.4 : Accès et desserte des terrains par les voies publiques - Stationnement.
 - Article R 111.14 : Participation aux réalisations d'équipements.
 - Article R 111.14.2 : Protection de l'environnement.
 - Article R 111.15 : Respect des directives d'aménagement national, cohérence avec les schémas directeurs.
 - Article R 111.21 : Respect des sites et paysages, intégration architecturale des bâtiments.
- * Indépendamment des règles du P.O.S., les servitudes d'utilité publique, répertoriées en annexe conformément à l'article L 126.1 du Code de l'urbanisme, sont opposables aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.
- * Ce règlement n'exclut pas l'application d'autres dispositions du Code de l'urbanisme, notamment celles permettant de refuser un permis de construire pour des travaux ou constructions devant être réalisés sur des terrains compris dans une opération pour laquelle une déclaration d'utilité publique a été publiée (article L 421.4).

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

- * Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols est divisé en :
 - Zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre II :
 - UD : zone délimitant l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation.
 - UE : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

- Zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :

NB : zone desservie partiellement par les équipements d'infrastructure dans laquelle des constructions existent déjà.

NC : zone réservée à l'activité agricole.

ND : zone à protéger en raison de l'existence de risques d'inondations ou de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages.

* Les emplacements réservés aux voies, aux ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, bien que situés dans des zones urbaines ou les zones naturelles, sont soumis aux dispositions de l'article R 123.32 du Code de l'urbanisme. Le propriétaire peut demander à bénéficier des dispositions de l'article L 123.9 du Code de l'urbanisme.

* Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

* Conformément aux dispositions de l'article L 123.1 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par le P.O.S. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

* L'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation du sol est chargée de statuer sur ces adaptations.

* Aucune adaptation ne peut être motivée par la forme ou la dimension d'une parcelle créée postérieurement à la date de publication du plan d'occupation des sols.

ARTICLE 5 - RAPPELS

SONT SOUMIS A AUTORISATION

* Les installations et travaux divers (articles R 442.1 et R 442.2) :

- Parcs d'attraction, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules d'au moins dix unités, garages collectifs de caravanes,
- Affouillements et exhaussements du sol (superficie supérieure à 100 m² et profondeur ou hauteur supérieure à 2 mètres).

SONT SOUMIS A DECLARATION PREALABLE

* L'édification des clôtures (articles L 441.1 à L 441.4 du Code de l'urbanisme).

- * Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques cités aux alinéas a à l de l'article R 422.2 du Code de l'urbanisme.
- * Les constructions ou travaux n'ayant pas pour effet de changer la destination d'une construction existante et :
 - qui n'ont pas pour effet de créer une surface de plancher nouvelle,
 - ou qui ont pour effet de créer, sur un terrain supportant déjà un bâtiment, une surface de plancher hors oeuvre brute inférieure ou égale à 20 m².(article R 422.2 alinéa m du Code de l'urbanisme).

ESPACES BOISES CLASSES

- * Dans les espaces boisés classés figurant au plan de zonage :
 - Les demandes de défrichement sont irrecevables.
 - Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation (article L 130.1).

ACCES

- * Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante, instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code civil.

PROTECTION DU PATRIMOINE ARCHEOLOGIQUE

- * Conformément aux dispositions du décret n° 86-192 du 5 février 1986, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations soumis à l'autorisation de lotir, au permis de construire, au permis de démolir ou à l'autorisation des installations et travaux divers prévus par le Code de l'urbanisme peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Commissaire de la République, qui consulte le Directeur des Antiquités.
- * Les sites devant faire l'objet de cette consultation sont mentionnés au plan de zonage.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UD

La zone UD délimite l'agglomération. Elle est desservie par le réseau public d'assainissement. Le secteur UDa correspond à la partie ancienne du bourg.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS ADMISES

Sont notamment admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de toute nature,
- les lotissements à usage d'habitation,
- les installations classées.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions:

- * Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir.
- * Les installations classées sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.

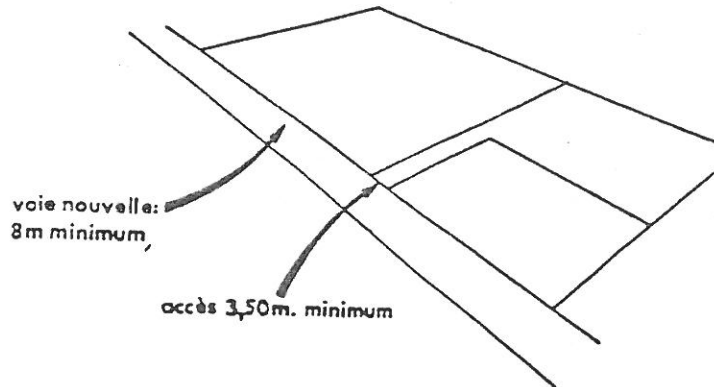
ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- * Les lotissements à usage d'activités industrielles.
- * Les terrains de stationnement de caravanes.
- * Le stationnement de caravanes isolées (de 1 à 5 caravanes).
- * Les terrains de camping.
- * Les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage,
 - les dépôts de véhicules désaffectés,
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- * Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 - VOIRIE ET ACCES



* Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m, de plateforme. Toutefois, des voies ou sections de voies ne présentant pas ces caractéristiques peuvent être autorisées à condition que leur largeur ne soit pas inférieure à 3,50 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse peuvent être interdites dans les lotissements.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

* Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.

* Assainissement - Eaux usées :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

* Assainissement - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

* Electricité et télécommunications :

Les raccordements ensevelis sont obligatoires.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Néant.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

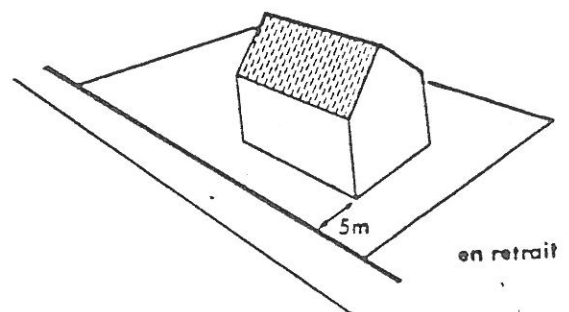
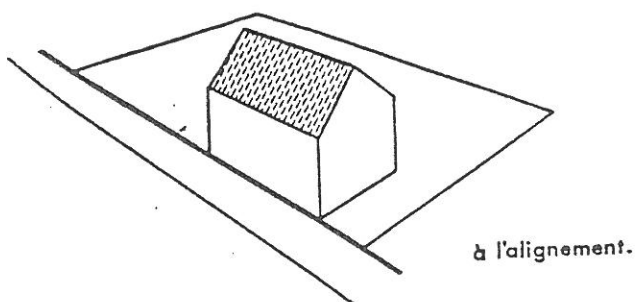
Dans le secteur UDa :

- * Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

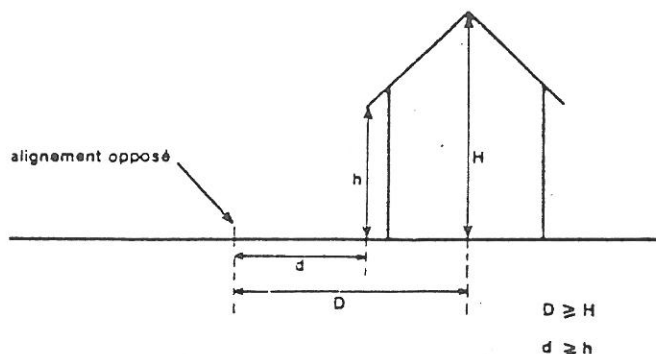
Dans le reste de la zone :

- * Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.

Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain, ou s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

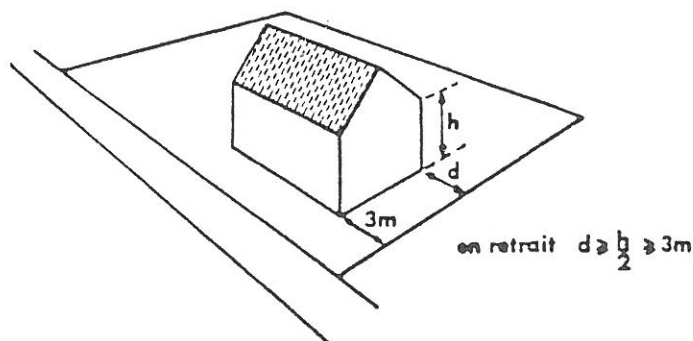
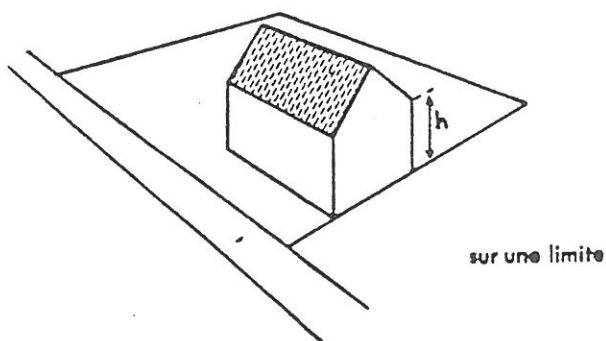


- * La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.



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

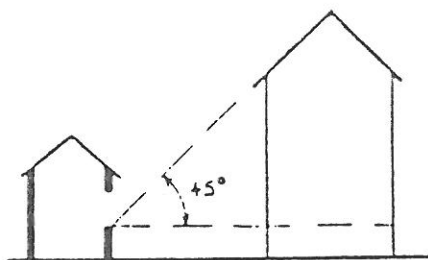
- * Les constructions peuvent être implantées :
 - En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.
 - En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.



- * Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit de la façade principale sauf pour les bâtiments à usage d'activités (cf schémas).

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

- * Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité 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.



ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

- * Néant.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Dans l'ensemble de la zone :

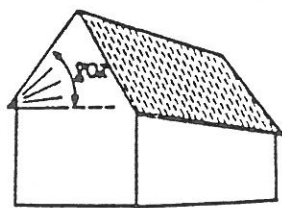
- * La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau principal (rez-de-chaussée) auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables.

Dans le secteur UDa :

- * La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder 2 niveaux principaux, rez-de-chaussée compris, auxquels peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- * Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- * Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,80 m au-dessus du niveau du sol naturel.
Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise du sol du bâtiment à édifier.
Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).
- * Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 80 % (40°).



- * Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect avec les constructions principales. Cette notion concerne principalement la teinte des matériaux utilisés, tant pour les murs que pour la toiture.
- * Les clôtures et portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement.
Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.
La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.
Les clôtures pleines supérieures à 1 m sont interdites.
- * Des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- * Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

- * Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION

- * Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols (COS).

ARTICLE UD 15 - DEPASSEMENT DU COS

- * Sans objet.

C H A P I T R E II - Z O N E U E

La zone UE est une zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

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

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- * Les constructions et installations destinées aux activités industrielles, artisanales ou commerciales, ou aux fonctions d'entrepôt.
- * Les constructions à usage d'habitation et d'équipements collectifs nécessaires aux établissements admis dans la zone.
- * Les installations classées.
- * Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être destinées au gardiennage, ou à la direction des établissements implantés dans la zone.
- * Les installations classées sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbanisées à l'écart des nuisances.

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - VOIRIE ET ACCES

* Néant

Rappel : Il est fait application des dispositions de l'article R 111.4 du Code l'urbanisme.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

Toute construction ou installation qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution.

* Assainissement - Eaux usées :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les installations industrielles ne doivent rejeter au réseau public que des effluents pré-épurés dans les conditions fixées par la réglementation en vigueur.

Les installations non raccordables au réseau public ne sont autorisées que sous réserve de l'accord des services concernées sur le système de traitement et d'évacuation des effluents.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

* Assainissement - Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

* Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Néant.

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

article modifié le 19.06.1992

* Sauf s'il s'agit de postes de garde, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement.

Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement de bâtiments existants.

* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

* Les constructions et installations de toute nature doivent être implantées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Dans le cas où une implantation à une distance moindre peut être envisagée dans le cadre d'une adaptation mineure, l'autorisation peut être subordonnée à la réalisation d'un mur coupe-feu.

* Dans tous les cas, lorsque la parcelle voisine est située en zone UD, sans préjudice des dispositions de l'article UE 1 relatives à la protection des zones d'habitation, la distance aux limites séparatives ne peut être inférieure à 5 m.

Cette disposition n'est pas applicable dans le cas de bâtiments à usage d'habitation ou de bureaux.

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

- * Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité 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.
- * Une distance d'au moins 4 m peut être imposée entre deux bâtiments non contigus.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

- * Néant.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- * Néant.
Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * Néant.
Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- * Le stationnement des véhicules (de service, du personnel et des visiteurs) doit être assuré en dehors des voies publiques et des cinq premiers mètres de la marge de reculement.

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

- * Néant.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- * Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

ARTICLE UE 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

- * Sans objet.

T I T R E I I IDISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLESC H A P I T R E I - Z O N E N B

La zone NB est une zone desservie partiellement par les équipements d'infrastructure dans laquelle des constructions existent déjà. Elle délimite des secteurs d'habitat diffus, extérieurs au bourg, et les hameaux de : "LA DOUEE", "DOMERY", "SERY", "LES NAUDINS", "VILAINE".

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admises, sous réserves des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de toute nature,
- les installations classées.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir et, en particulier, avec l'absence de réseau d'eaux usées.
- * Les installations classées sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- * Les abris de jardins sont autorisés à condition que leur superficie n'excède pas 10 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- * Les lotissements et opérations d'habitat groupé.
- * Les terrains de stationnement de caravanes.
- * Le stationnement de caravanes isolées (de 1 à 5 caravanes).
- * Les terrains de camping.
- * Les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
 - les dépôts de véhicules désaffectés.
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- * Les carrières.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE NB

La zone NB est une zone desservie partiellement par les équipements d'infrastructure dans laquelle des constructions existent déjà.

Elle délimite des secteurs d'habitat diffus, extérieurs au bourg, et les hameaux de : "LA DOUEE", "DOMERY", "SERY", "LES NAUDINS", "VILAINE".

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

ARTICLE NB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont notamment admises, sous réserves des conditions fixées au paragraphe suivant, les occupations et utilisations du sol ci-après :

- les constructions de toute nature,
- les installations classées.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Les constructions et installations à usage d'activités sont admises à condition d'être compatibles avec les équipements d'infrastructure qui doivent les desservir et, en particulier, avec l'absence de réseaux d'eaux usées.
- * Les installations classées sont admises, quel que soit le régime (autorisation ou déclaration) auquel elles sont soumises, à condition que les nuisances, et les risques en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, soient compatibles avec le voisinage.
- * Les abris de jardin sont autorisés à condition que leur superficie n'excède pas 10 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.

ARTICLE NB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- * Les lotissements et opérations d'habitat groupé.
- * Les terrains de stationnement de caravanes.
- * Le stationnement de caravanes isolées (de 1 à 5 caravanes).
- * Les terrains de camping.

- * Les installations et travaux divers ci-après :
 - les parcs d'attractions permanents et autres installations de loisirs gênantes pour le voisinage.
 - les dépôts de véhicules désaffectés.
 - les affouillements et exhaussements du sol.
- * Les carrières.

SECTION II - CONDITIONS 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, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,50 m.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- * Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. L'accès de toute construction doit présenter une largeur de 3,50 m au moins.

Le long du CD 12, les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE NB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- * Eau :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable.
- * Assainissement - Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigés sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- * Assainissement - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent garantir l'écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.
- * Electricité et télécommunications :

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES

- * Pour être constructible un terrain doit avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.
- * Une superficie minimale de 1 ^{1900 m²} 700 m² est imposée.
Toutefois, la construction peut être autorisée sur des terrains de superficie inférieure s'ils ne résultent pas d'une division réalisée postérieurement à la date de publication du POS.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- * Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.
Toutefois, des implantations à une distance moindre peuvent être autorisées dans certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain.
- * La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

- * Les constructions peuvent être implantées :
 - En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit de cette limite.
 - En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.
- * Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit sauf pour les bâtiments à usage d'activités.

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

- * Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité 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 horizontale.

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

- * Néant.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- * La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau principal (rez-de-chaussée) auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- * Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE NB 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- * Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,80 m au-dessus du niveau du sol naturel.
Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.
Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).
- * Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 80 % (40°).
- * Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect avec les constructions principales. Cette notion concerne principalement la teinte des matériaux utilisés, tant pour les murs que pour la toiture.
- * Les clôtures et portails doivent être de formes simples et s'intégrer à l'environnement.
Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.
La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.
Les clôtures pleines supérieures à 1 m sont interdites.
- * Des critères esthétiques différents de ceux définis ci-dessus peuvent être admis, s'il s'avère qu'ils contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité de cohérence interne d'un projet, sans porter atteinte au caractère des lieux avoisinants ni à l'environnement.

ARTICLE NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- * Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

- * Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NB 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- * Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (COS).

ARTICLE NB 15 - DEPASSEMENT DU COS

- * Sans objet.

CHAPITRE II - ZONE NC

La zone NC est une zone réservée à l'activité agricole.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOLARTICLE NC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- * L'aménagement et le changement de destination des constructions existantes.
- * L'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- * Les constructions annexes aux bâtiments existants.
- * Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- * Les abris de jardin.
- * Les installations classées liées à l'activité agricole.
- * Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- * Les exhaussements et affouillements du sol.
- * Les carrières.
- * Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Les constructions à usage d'habitation sont admises à condition d'être implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.
- * Les abris de jardin sont admis à condition que leur superficie n'excède pas 10 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.
- * Les installations classées sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les zones urbanisées à l'écart des nuisances.

ARTICLE NC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOLARTICLE NC 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

* Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Le long \mathbb{E} , les accès sont limités à un seul par îlot de propriété. Ils sont interdits pour les terrains desservis par une autre voie.

ARTICLE NC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

* Eau :

Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les bâtiments à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits, conformément à la réglementation en vigueur.

* Assainissement - Eaux usées :

Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.

L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

* Assainissement - Eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- * Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE NC 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- * Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement.

Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S.

- * La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

- * Les constructions peuvent être implantées :

- En limite séparative, à condition que la hauteur maximale du bâtiment à construire ne soit pas supérieure à 6 m à l'égout du toit sur cette limite.
- En retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire

au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

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

- * Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité 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.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

- * Néant.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- * La hauteur d'une construction à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau principal (rez-de-chaussée) auquel peut être ajouté un niveau de combles habitables.
- * Sur les terrains en pente, la hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol des bâtiments à édifier.

ARTICLE NC 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Dans le cas de constructions à usage d'habitation :

- * Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas excéder une hauteur de 0,80 m au-dessus du niveau du sol naturel.

Sur les terrains en pente, cette hauteur est calculée à l'aplomb du point le plus haut de l'emprise au sol du bâtiment à édifier.

Le soubassement doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

- * Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieilles ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 80 % (40°).
- * Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduit et toiture) avec les constructions principales.
- * Les clôtures et portails doivent être de formes simples et s'ingérer à l'environnement.
Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.
Les clôtures pleines sont interdites en façade.
La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 m.

- * Des adaptations peuvent être apportées aux dispositions de cet article s'il s'avère que des caractéristiques différentes contribuent à la qualité d'un projet ou répondent à une nécessité, sans porter atteinte à l'environnement.

ARTICLE NC 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- * Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

- * Les espaces boisés classés figurant au plan de zonage sont soumis aux dispositions de l'article L 130-1 du Code de l'urbanisme.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- * Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

ARTICLE NC 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

- * Sans objet.

C H A P I T R E I I I - Z O N E N D

La zone ND est une zone à protéger en raison de l'existence de risques d'inondations ou de nuisances.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Ne sont admises, sous réserve des conditions fixées au paragraphe suivant, que les occupations et utilisations du sol ci-après :

- * Les constructions à usage d'activités liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- * Les abris de jardin.
- * Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- * Les exhaussements et affouillements du sol.
- * Les carrières.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

- * Les abris de jardin sont admis à condition que leur superficie n'excède pas 10 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.
- * Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure ne sont admises que si leur localisation dans la zone est impérative.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sont interdites.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies nouvelles doivent être adaptées aux usages qu'elles auront à supporter ou aux constructions ou installations qu'elles devront desservir.

* Accès :

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

- * Eau :
Les constructions et installations doivent être raccordées au réseau public de distribution d'eau potable. En l'absence de réseau public, ou si ses caractéristiques sont insuffisantes, l'alimentation peut, sauf pour les constructions à usage d'habitation ou les équipements recevant du public, être réalisée par captage, forage ou puits conformément à la réglementation en vigueur.
- * Assainissement - Eaux usées :
Les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif individuel d'épuration et d'élimination.
L'évacuation d'eaux usées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- * Assainissement - Eaux pluviales.
Les aménagements réalisés sur le terrain sont à la charge du pétitionnaire. Ils doivent permettre le libre écoulement des eaux et, si nécessaire, la maîtrise des débits évacués de la propriété.
- * Electricité et télécommunications :
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- * Les terrains doivent avoir, le cas échéant, des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination des eaux usées.

ARTICLE ND 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

- * Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement.
Toutefois, l'implantation à une distance moindre peut être autorisée dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du P.O.S.
- * La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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

- * Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 m.

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

- * Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces d'habitation ou d'activité 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.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

- * Néant.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- * Néant.
Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * Néant.
Rappel : Il est fait application des dispositions des articles R 111.14.2 et R 111.21 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

- * Néant.
* Rappel : Il est fait application des dispositions de l'article R 111.4 du Code de l'urbanisme.

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

- * Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- * Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.).

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S.

- * Sans objet.