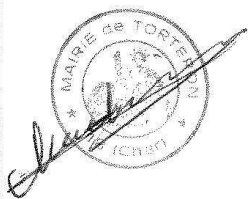


D.D.E. 18 _ S.U.

APPROUVE LE:

3 novembre 1986



PLAN D'OCCUPATION DES SOLS.

Commune de

TORTERON

Règlement d'urbanisme.

document n° 2.

SOMMAIRE

	Page
TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	2
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Chapitre I - ZONE UD.....	5
Chapitre II - ZONE UE.....	13
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	
Chapitre I - ZONE NA.....	18
Chapitre II - ZONE NB.....	24
Chapitre III - ZONE NC.....	30
Chapitre IV - ZONE ND.....	34

TITRE I
DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

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

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, demeure 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.
: Protection de l'environnement.
- Article R 111.14.2 : Respect des directives d'aménagement national,
- Article R 113.15 : cohérence avec les schémas directeurs.

: Respect des sites et paysages,
intégration architecturale des bâtiments.
- Article R 111.21 :

* 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'applique les dispositions du titre II :
 - UD : délimitant les zone d'urbanisation.
 - UE : zone d'activités industrielles, artisanales ou commerciales.

- Zones naturelles, auxquelles s'appliquent les dispositions du titre III :
NÂ : zone d'urbanisation future.

NA : zone d'urbanisation future

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

NC : zone réservée à l'activité agricole. ND : zone de protection des espaces boisés.

* 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 À 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'an 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 À DECLARATION PRELABLE

- * 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 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 130.1K)

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,

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE I - ZONE UD

La zone UD délimite l'agglomération et ses abords en voie d'urbanisation.

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

ARTICLE UD 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL 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, (habitations, d'activités artisanales ou commerciales, de bureaux et d'hôtels),
- les lotissements à usage d'habitation,
- les agrandissements, améliorations, surélévations et reconstruction sur place des bâtiments existants,
- les installations classées nouvelles,
- l'extension des installations classées existantes,
- les annexes non accolées et les garages,
- les abris de jardin.

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.
- * Les abris de jardin sont admis à condition que leur superficie n'excède pas 12 m². Ils sont limités à un seul par îlot de propriété.

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits :

- * Les lotissements à usage d'activités industrielles Les terrains de stationnement de 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 plate-forme. 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

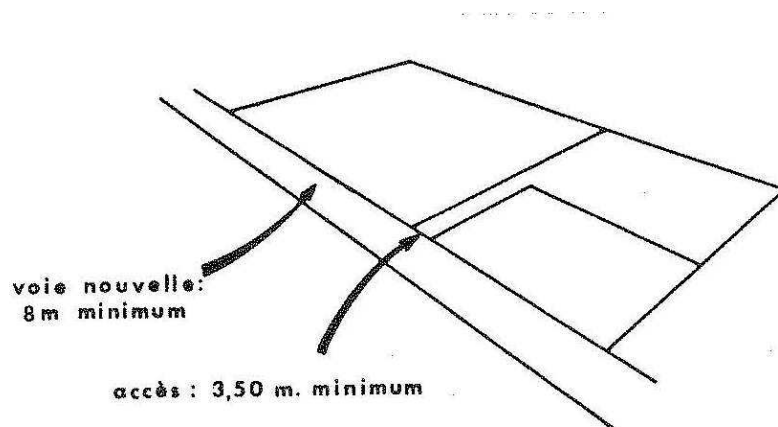
3,50 m, et qu'elles soient adaptées aux usages qu'elles auront à desservir.

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.

Les lotissements doivent être obligatoirement raccordés au réseau public d'assainissement.

Dans le cas, exceptionnel dans cette zone, de terrains non desservis, les eaux usées doivent être dirigées sur un dispositif

individuel d'épuration et d'élimination et les chutes d'eaux usées doivent être conçues pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

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 doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*** Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

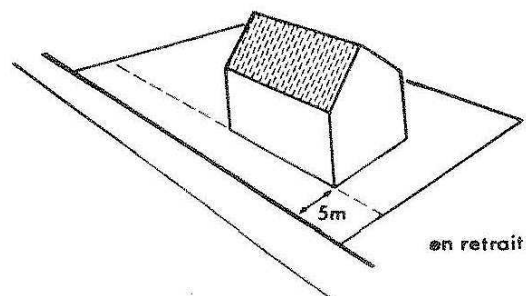
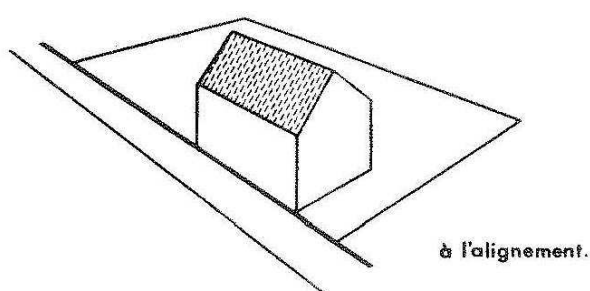
* Aucune construction à usage d'habitation ou d'activité ne peut être édifée sur un terrain dont la superficie est inférieure à 800 m².

* Lorsque les constructions ne peuvent être raccordées au réseau collectif d'eaux usées, les terrains doivent avoir des caractéristiques permettant la mise en place d'un dispositif individuel d'épuration et d'élimination. Dans ce cas une superficie minimale de 1 000 m² est imposée,

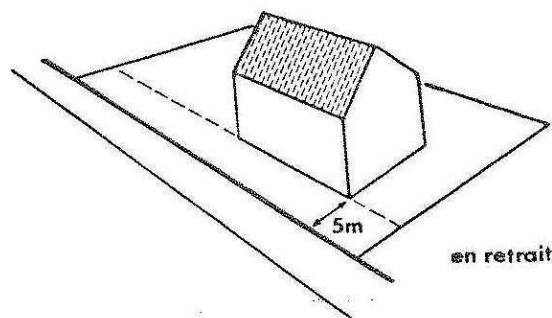
* Toutefois, la construction peut être autorisée sur des terrains de superficie inférieure s'ils ne résultent pas d'une division réalisée postérieurement à la date de publication du P.O.S.

ARTICLE UD 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* Dans le secteur UDa, les constructions doivent être implantées à l'alignement ou à une distance minimale de 5 m de l'alignement. Toutefois, l'implantation des constructions à l'alignement peut être implanté le long de certaines voies, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines.



* Dans le secteur UDb, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 5 m de l'alignement.



Toutefois, dans l'ensemble de la zone, des implantations à moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées dans le cas d'agrandissement de constructions existant antérieurement à la date de publication du POS, et 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.

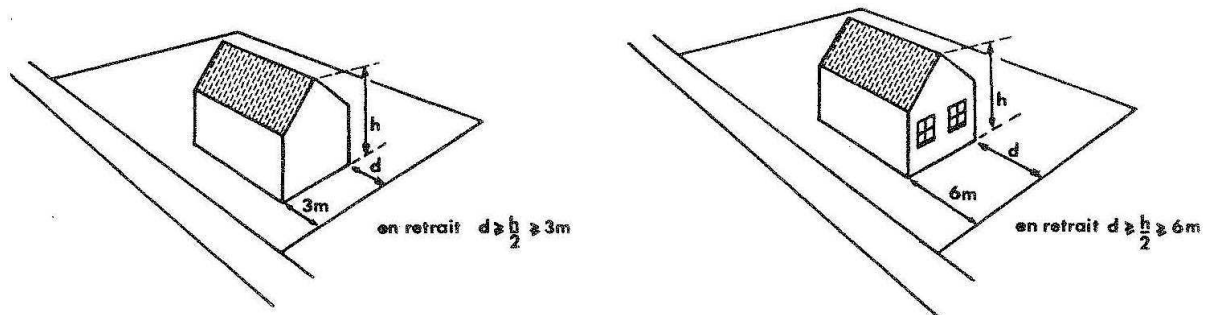
* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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. Cette distance est portée à 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.

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. Cette distance est portée à 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales



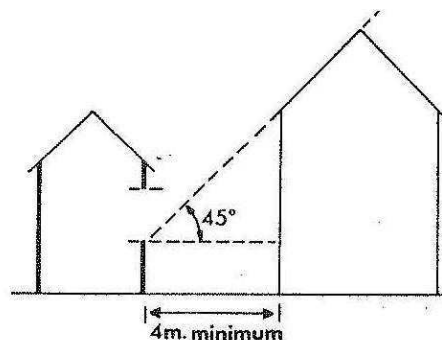
* Les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 6 m.

* Dans le cas d'un mur pignon, la hauteur est calculée à l'égout du toit „

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

* 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.

La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

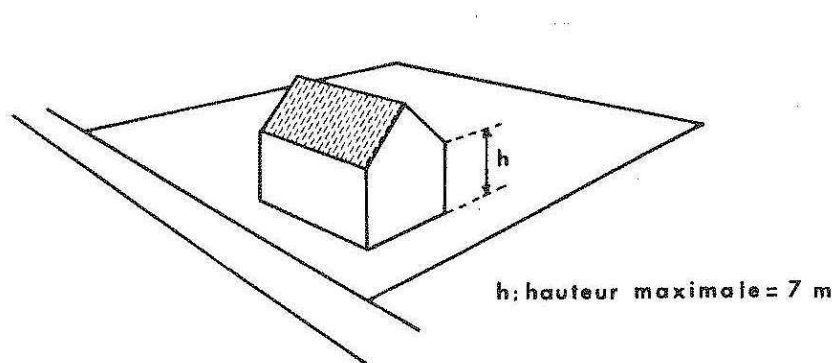


ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

- * Néant.

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- * La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 7 m à l'égout du toit.



- * Des hauteurs supérieures peuvent être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activité lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

- * 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.

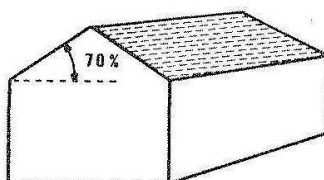
ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

- * 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.

- * Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit teinte et proportions des ouvertures).

- * Les buttes de terre rapportée peuvent être interdites,

- * Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies ou en matériaux de même aspect, avec une inclinaison minimale de 70 % (36M).



* 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.
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 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

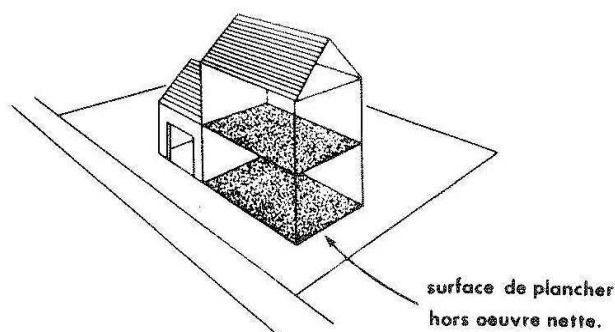
* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

* Dans les lotissements et opérations groupées dont le nombre de lots ou logements est au moins égal à 10, 10 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (CCS.) fixe, sous réserve des autres règles du P.O.S. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme



* Le C.O.S. du secteur Uda est de 0,80 et de 0,40 dans le secteur UDb.
Il est de 0,60 dans le cas d'extension des activités existantes ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal.

II n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- aux équipements d'infrastructure.

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

* Le dépassement du C.O.S, fixé à l'article précédent est autorisé lorsque son application à un terrain ne permet pas d'édifier au minimum une surface de 150 m² de plancher hors oeuvre. Le dépassement est possible jusqu'à obtention de cette surface dans les limites des articles 1 à 13.

Il est assorti du versement de la participation prévue à l'article L 332-1 du Code de l'urbanisme, dans les conditions fixées par les articles R 332-1 à R 332-14.

CHAPITRE II - ZONE UE

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 lotissements à usage d'activités. * Les installations classées.
- * Les dépôts de véhicules désaffectés et de matériaux divers.
- * Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- * Les constructions de toute nature et les dépôts 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 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 et les zones d'urbanisation future à usage d'habitation à l'écart des nuisances.

* Les dépôts de véhicules désaffectés et de matériaux divers sont admis à condition d'être masqués à la vue.

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

* Voirie :

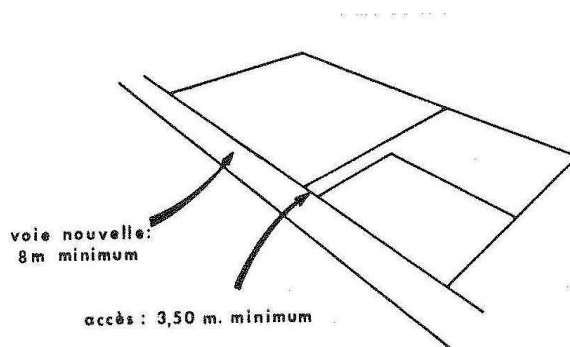
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée dont les dimensions, formes et caractéristiques techniques doivent être adaptées aux usages qu'elle aura à supporter ou aux constructions ou installations qu'elle devra desservir.

Les voies nouvelles, publiques; ou privées, doivent avoir au minimum 10 m, de plate-forme.

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.



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 installations ne sont autorisées que sous réserve de l'accord des services concernés 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.**

En l'absence de réseau, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*** Electricité et télécommunications :**

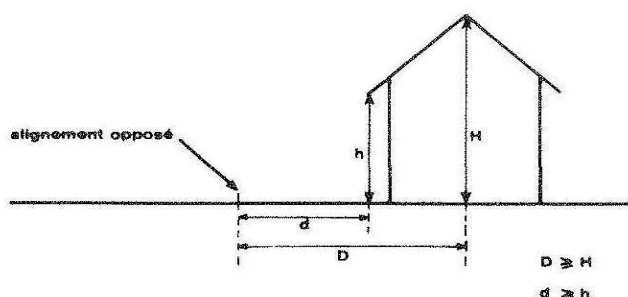
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

ARTICLE UE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

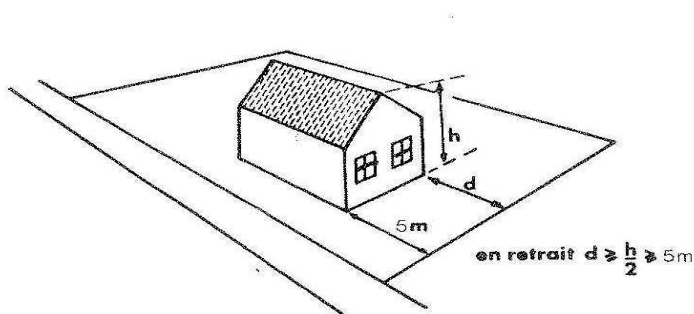
* Sauf s'il s'agit de postes de garde, les constructions doivent être implantées à une distance minimale de 10 m de l'alignement.



* 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 5 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.



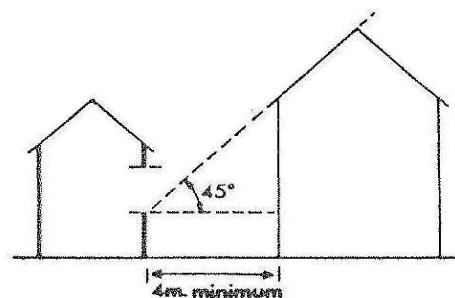
* Dans tous les cas, lorsque la parcelle voisine comporte des constructions à usage d'habitation, la distance aux limites séparatives ne peut être inférieure à 8 m.

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.

* La distance entre deux bâtiments non continus ne doit pas être inférieure à 4 m



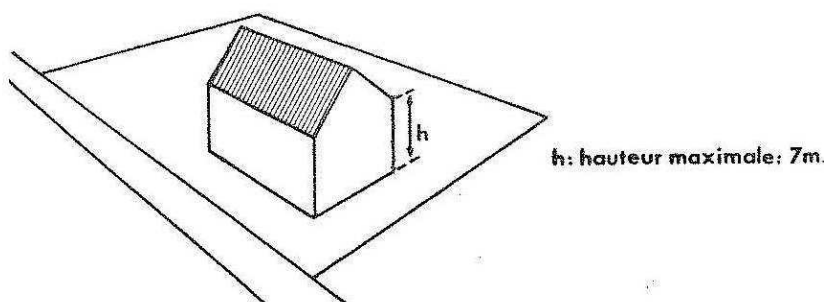
ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur des constructions à usage d'activité ou d'équipement mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 10 m au faîtage, cheminées et autres superstructures exclues.

* La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 7 m à l'égout du toit.



* Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

* 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 UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

* Néant.

Rappel : II 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 services 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

* Les installations nuisantes et les dépôts doivent être masqués par un écran de verdure.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* II n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol (C.O.S.¹)

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

* Sans objet.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE I - ZONE NA

La zone NA est. une zone réservée à l'urbanisation future destinée à l'habitat.

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

ARTICLE NA 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 :

Dans l'ensemble de la zone :

- * L'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- * Les constructions annexes aux bâtiments existants.
- * Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure.
- * Les lotissements et ensembles d'habitations ainsi que les équipements et activités liés à la vie urbaine (commerce et artisanat).
- * Les installations classées liées à ces opérations.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions :

Dans l'ensemble de la zone :

- * Les constructions et installations sont admises à condition :
 - de présenter les caractéristiques d'une bonne intégration au milieu urbanisé environnant,
 - de ne pas compromettre un aménagement rationnel de la zone,
 - de s'inscrire dans un plan d'aménagement de la zone,
 - d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune (réseaux et équipements- de superstructure),
 - que la viabilité soit à la charge du pétitionnaire.

ARTICLE NA 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 NA 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

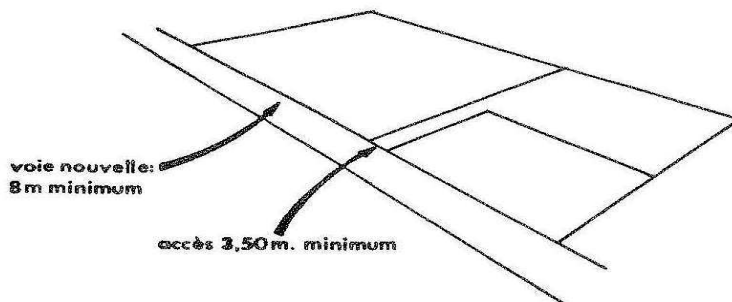
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale, afin de permettre aux véhicules de faire demi-tour.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 8 m de plate-forme.

*** 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 carrossable de 3,50 m au moins.



ARTICLE NA 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 doivent être raccordées au réseau public d'assainissement toutefois les eaux usées doivent être corsées pour être branchées sur le réseau d'assainissement lorsqu'il sera mis en place.

*** Assainissement - Eaux pluviales :**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

*** Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

Ils sont obligatoires dans le cas de lotissements ou d'opérations groupées comportant une création de voirie.

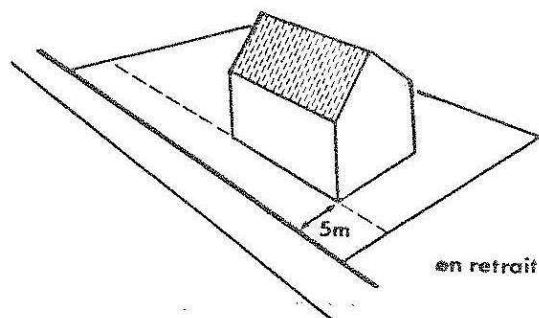
ARTICLE NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Dans les lotissements, la superficie moyenne des lots ne doit pas être inférieure à 800 m².

ARTICLE NA 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 moins de 5 m de l'alignement peuvent être autorisées 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.

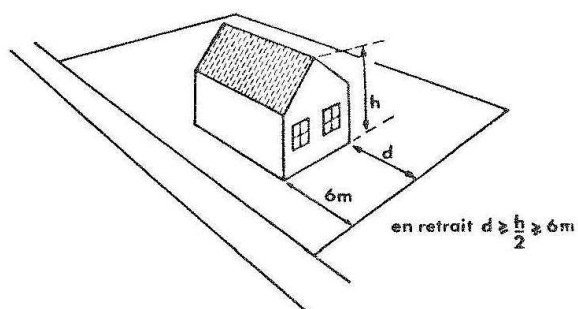
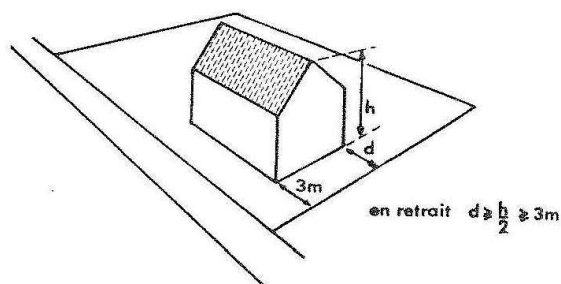
ARTICLE NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

* 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. Cette distance est portée à 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.

Toutefois, des implantations à une distance inférieure peuvent être autorisées s'il s'avère qu'elles contribuent à la qualité d'un projet de lotissement ou de constructions groupées.

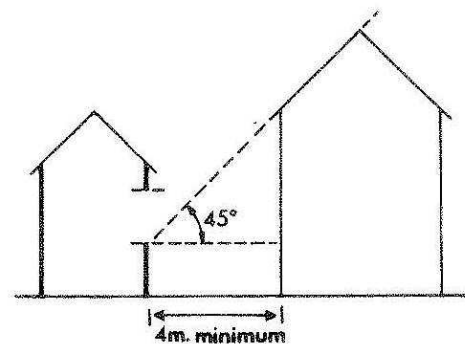


* Dans le cas d'un mur pignon, la différence d'altitude est calculée à l'égout du toit.

ARTICLE NA 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.

* La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 4 m.

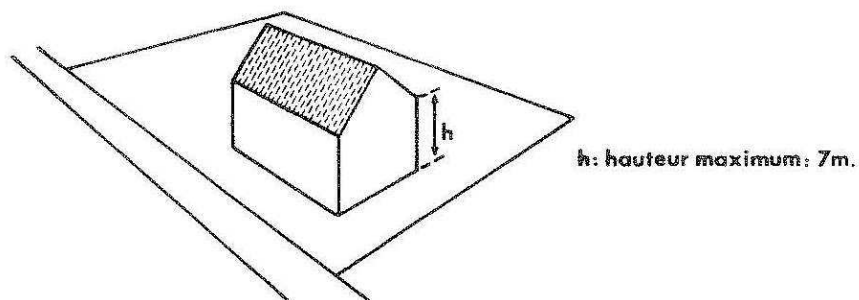


ARTICLE NA 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE NA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur des constructions mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 7 m à l'égout du toit.



* Des hauteurs supérieures peuvent toutefois autorisées être les équipements d'infrastructures pour lorsque Leurs techniques l'imposent caractéristiques

* 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

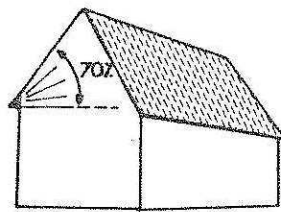
ARTICLE NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

* 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.

* Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation {enduit, teinte et proportion des ouvertures}.

* Les buttes de terre rapportée sont interdites.

* 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 70 % (36°).



* Les constructions annexes doivent présenter une unité d'aspect (enduits et toitures) avec les constructions principales.

* Les clôtures et portails doivent être de formes simples.

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 1,40 m en façade et 2 m en limite séparative.

* 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 NA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

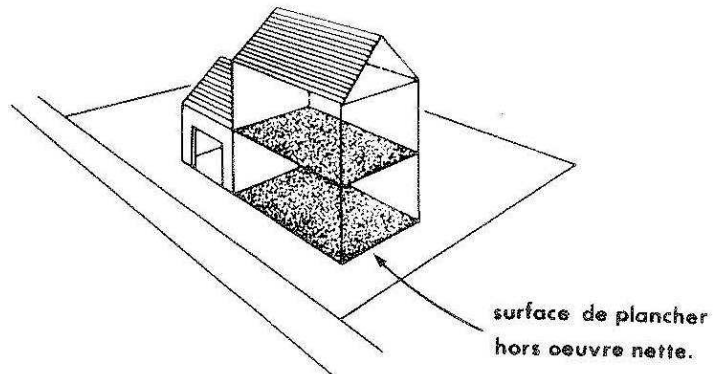
* Les arbres existants doivent être maintenus ou, en cas d'impossibilité, remplacés en nombre équivalent.

* Dans les lotissements et opérations groupées autorisées comportant un minimum de 10 lots ou logements, 10 % au moins de la superficie totale du terrain doivent être traités en espaces collectifs d'agrément.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

* Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.O.S. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximale de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 111.2 du Code de l'urbanisme



* Le C.O.S. est de 0,30.

Il n'est pas de bâtiments scolaires applicables :

- aux constructions ou aménagements sanitaires ou hospitaliers
- aux constructions nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.
- aux équipements d'infrastructure.

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

* Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent n'est pas autorisé.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE II - ZONE NB

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

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 :

* Le nombre de parcelles constructibles, résultant d'une division postérieure à la date de publication du P.O.S. est limité à 2. Chaque lot résultant de cette division ne peut comporter qu'une seule construction à usage d'habitation.

* 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 15 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 lotissements à usage d'activités industrielles.
- * Les terrains de stationnement de caravanes.
- * Le stationnement de 'caravanes isolées (de 2 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_NB3 - VOIRIE ET ACCES

* Voirie :

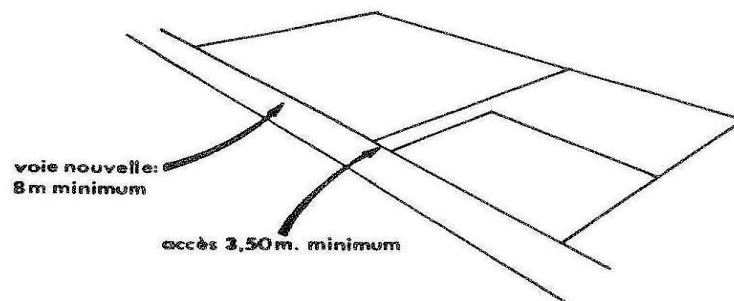
Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée, dont la largeur carrossable ne peut être inférieure à 3,00 m.

Les voies nouvelles, publiques ou privées, doivent avoir au minimum 5 m de plate-forme.

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 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 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.

En l'absence de réseau les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

* Electricité et télécommunications :
Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE NB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Néant

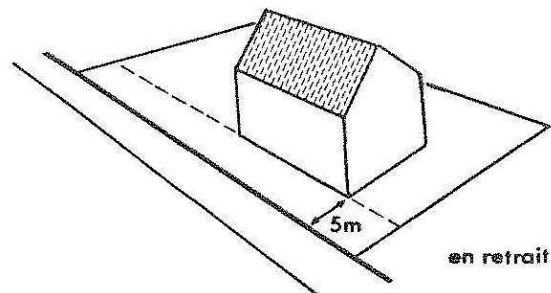
* Aucune construction à usage d'habitation ou d'activité ne peut être édiflée sur un terrain dont la superficie est inférieure à 1 200 m². Toutefois, la construction peut être autorisée sur des terrains de superficie inférieure s'ils ne résultent pas d'une division réalisée postérieurement à la date de publication du P.O.S.

* 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.

ARTICLE NB 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

* 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 certains cas particuliers, pour tenir compte de l'implantation des constructions voisines ou de la configuration du terrain.

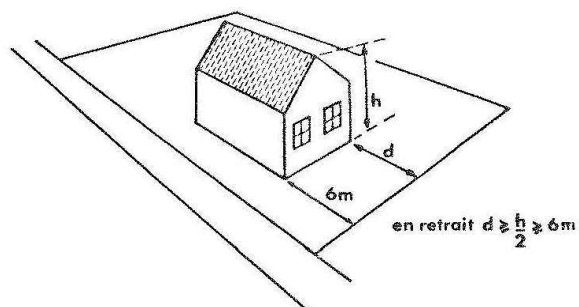
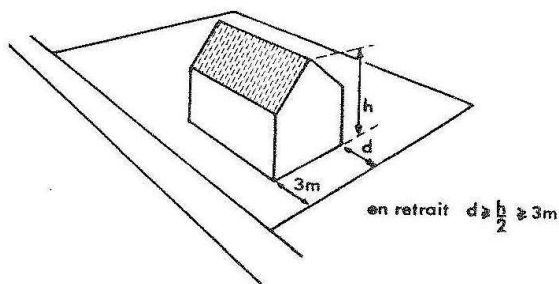


* La distance comptée horizontalement de tout point d'une construction au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

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. Cette distance est portée à 6 m pour les parties de construction comportant des baies de pièces principales.



* Des implantations sur limite séparative peuvent être autorisées dans le cas de constructions annexes dont la hauteur, sur cette limite, n'excède pas 3,50 m à l'égout du toit, comptés à partir du niveau du sol naturel

* Les bâtiments à usage d'activités doivent être implantés de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire 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, avec un minimum de 5 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 horizontal.

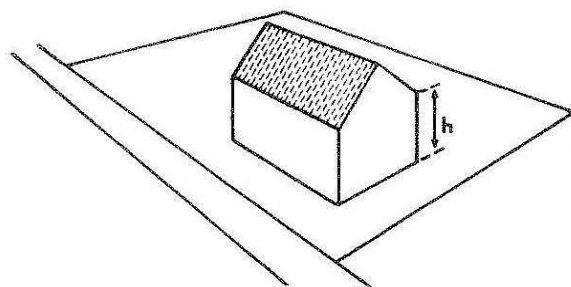
* La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 6 m

ARTICLE NB 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE NB 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du niveau du sol naturel et limitée à 7 m à l'égout du toit.



h: hauteur maximum: 7m.

Des hauteurs supérieures peuvent toutefois être autorisées pour les équipements d'infrastructure ou les bâtiments à usage d'activités lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

* 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

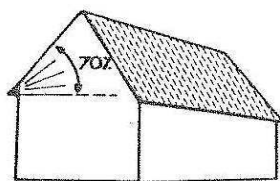
* L'implantation, l'architecture, les dimensions et l'aspect extérieur des bâtiments ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

* Le niveau de la dalle du rez-de-chaussée ne doit pas dépasser une hauteur de 0,40 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 buttes de terre rapportée sont interdites.

* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies 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.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.

Les clôtures pleines sont interdites en façade.

* 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 NB 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

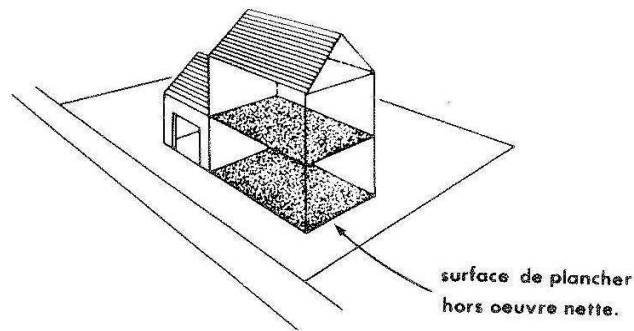
ARTICLE NB 13 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

* 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

* Appliqué à la superficie d'un terrain, le coefficient d'occupation du sol (C.O.S.) fixe, sous réserve des autres règles du P.O.S. et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une superficie maximale de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être utilisée, qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 112-2 du Code de l'urbanisme.



* Le C.O.S. de la zone est de 0,20.

Il est porté à 0,40 dans le cas d'extension des activités existantes ou pour les bâtiments à usage commercial ou artisanal. Il n'est pas applicable :

- aux constructions ou aménagements de bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers,
- aux équipements d'infrastructure.

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

* Le dépassement du C.O.S. fixé à l'article précédent n'est pas autorisé.

CHAPITRE III - ZONE NC

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

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

ARTICLE 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'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- * Les constructions annexes aux. bâtiments existants,
- * Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- * La transformation de bâtiments agricoles en habitations.
- * Les installations classées liées à l'activité agricole.
- * Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infra structure.
- * Les exhaussements et affouillements du sol.

Occupations et utilisations du sol admises sous conditions ;

- * Les installations classées sont admises à condition que la localisation envisagée permette de maintenir les habitations 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 SOL

ARTICLE 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.

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 nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du pétitionnaire qui doit, réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain,

*** Electricité et télécommunications :**

Des raccordements ensevelis peuvent être imposés.

ARTICLE NC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

* Néant .

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 au sommet du bâtiment à construire n'excède pas 3,50 m mesurés à partir du niveau du sol naturel.

- 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.

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.

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.

* La distance entre deux bâtiments non contigus ne doit pas être inférieure à 10 m.

ARTICLE NC 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE NC 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 7 m à l'égout du toit.

* 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.

* Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur n'est pas limitée.

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 :

* Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures).

* Les buttes de terre rapportée sont interdites.

* Les toitures des constructions principales doivent être à deux versants ou plus et réalisées en ardoises ou tuiles vieillies 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

* Néant.

SECTION III - POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NC 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

* Sans objet

CHAPITRE IV - ZONE ND.

La zone ND est une zone à protéger en raison de l'existence de risques d'inondations ou de la qualité des sites, des milieux naturels et des paysages. Elle est divisée en trois secteurs :

- NDa : les vallées.
- NDb : les bois et forêts.
- NDc : anciennes carrières.

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

ARTICLE ND 1 - OCCUPÂTIONS 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 :

Dans l'ensemble de la zone :

- * L'extension mesurée des constructions et installations existantes.
- * Les constructions annexes aux bâtiments existants.
- * La transformation de bâtiments agricoles en habitations.
- * Les exhaussements et affouillements du sol.
- * Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement du service public ferroviaire.

* Les constructions liées à la réalisation des équipements d'infrastructure

Dans le secteur NDa :

- * Les constructions liées et nécessaires à l'activité agricole (habitat exclu).
- * Les constructions et installations destinées à des équipements sportifs ou de loisirs.

Dans le secteur NDb uniquement :

* Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation et à l'entretien des bois et forêts.

Dans le secteur NDc uniquement :

- * Les carrières.

* 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 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.
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.

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.

* La distance entre deux bâtiments, non contigus ne doit pas être inférieure à 10 m.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

* Néant.

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

* La hauteur des constructions à usage d'habitation mesurée à partir du niveau du sol naturel est limitée à 7 m à l'égout du toit.

* Pour les constructions à usage d'activités, la hauteur n'est pas limitée,

* 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 ND 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 :

* Lorsque sa partie visible est supérieure à 0,60 m au-dessus du niveau du sol naturel, le sous-sol doit être traité comme le reste de l'habitation (enduit, teinte et proportions des ouvertures),

* Les buttes de terre rapportée sont interdites.

* 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 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'intégrer à l'environnement.

Le soubassement des clôtures à claire-voie ne doit pas dépasser 0,60 m.

Les clôtures pleines sont interdites en façade.

* 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 ND 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

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

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

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

* Les espaces boisés 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 ND 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

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

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

*.Sans objet.

